

JÄTKÄSAAREN VAIKEAVAMMAISTEN ASUNTORYHMÄ

KOY HELSINGIN SUEZINKATU 3 / SUEZINKATU 3
UUDISRAKENNUS



HANKESUUNNITELMA

11.11.2011

HELSINGIN KAUPUNGIN
SOSIAALIVIRASTO
HALLINTO- JA KEHITTÄMISKESKUS
TALOUS- JA SUUNNITTELUPALVELUT
TILAYKSIKKÖ

SISÄLLYSLUETTELO

1.	YHTEENVETO	3
1.1.	Hankkeen perustiedot	3
1.2.	Perustelu hankkeesta	3
1.3.	Kustannusarvio (hankesuunnitelman luonnospiirustusten perusteella laskettuna).....	4
1.4.	Aikataulutavoite	4
1.5.	Rahoitus	4
1.6.	Vuokravaikutus	4
2.	TYÖRYHMÄ	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1.	Sisältö ja lähtökohdat	5
4.	HANKKEEN TOIMINNAN KUVAUS	6
4.1.	Tulevan toiminnan kuvaus.....	6
4.2.	Päivätoiminta ja satelliittiasunnot.....	7
4.3.	Laajuus ja tilaohjelma	8
5.	HANKKEEN SIJAINTI	9
5.1.	Sijainti ja kaavatilanne	9
5.2.	Liikenneyhteydet ja pysäköintiratkaisut	9
5.3.	Muut rakentamisvalmiuteen vaikuttavat seikat	10
6.	RAKENNUSPAIKKA JA SEN RAKENTAMISKELPOISUUS	10
6.1.	Tontin käyttösuunnitelma	10
6.2.	Kunnallistekniset liittymät	10
6.3.	Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen	10
7.	HANKKEEN LAATUTASO	10
7.1.	Toiminnallinen laatutaso	10
7.1.1.	Esteettömyystarkastelu	11
7.2.	Suunnitteluratkaisut	11
7.2.1.	Arkkitehtisuunnittelu	11
7.2.2.	Rakennesuunnittelu	12
7.2.3.	LVIA-tekniinen suunnittelu	13
7.2.4.	Sähkötekniinen suunnittelu	13
7.2.5.	Geotekniinen suunnittelu	13
7.2.6.	Keittiösuunnittelu	14
7.2.7.	Vihersuunnittelu	14
7.2.8.	Palo- ja turvasuunnittelu	14
8.	KUSTANNUKSET	14
9.	AIKATAULU	14
10.	RAHOITUSSUUNNITELMA	14
11.	HENKILÖSTÖ JA KÄYTTÖTALOUS	14
11.1.	Toiminta- ja käynnistämiskustannukset.....	14
12.	KIINTEISTÖN KÄYTTÖTALOUS	15
12.1.	Vuokrat	15
13.	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT	15
14.	VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET	16
15.	LIITTEET	16

1. YHTEENVETO

1.1. Hankkeen perustiedot

nimi	Jätkäsaaren vaikeavammaisten asuntoryhmä		
osoite	Suezinkatu 3, 00180 Helsinki		
sijainti toiminta	Kaupunginosa 20 Länsisatama, kortteli 20805, tontti 2 Vaikeavammaisten asuntoryhmä, jossa on yhteensä 10 palveluasuntoa sekä yhteis- ja aputilat yhteisöllistä asumista varten. Asuntoryhmä rakennetaan osaksi Koy Suezinkatu 3 vuokrataloa.		
tontin omistaja	Helsingin kaupunki		
omistaja, tilaaja	Avara Amplus Oy		
tekninen rakennuttaja	ISS Proko Oy		
laajuus	Asuntoryhmä:	687 htm ²	800 brm ²

Asuntoryhmä sijoittuu rakennuskokonaisuuteen, joka sisältää lisäksi vaikeavammaisten päivätoimintatilat sekä 83 korkotuettua vuokra-asuntoa. Koko rakennuksen laajuus on 9825 brm². Tämä hankesuunnitelma käsittää vaikeavammaisten asuntoryhmän.

1.2. Perustelu hankkeesta

Hanke on kaupunginvaltuuston 10.11.2010 hyväksymän vuoden 2011 talousarvion vuosina 2011–2013 toteutettavien vuokra- ja osakekohteiden listalla.

Tausta

Vammaisella henkilöllä on subjektiivinen oikeus palveluasumiseen. Vammainen henkilö saa päivittäisiin toimintoihinsa tarvitsemansa avun silloin kun hän sitä tarvitsee. Palveluasuntoja voi olla asuntoryhmissä, palvelutaloissa tai yksittäisissä asunnoissa, joihin tuotetaan vammaisen henkilöiden tarvikkeet henkilökohtaisen avun ja muut palvelut. Eteneviä sairauksia sairastavat tai esim. aivovammaiset henkilöt, jotka eivät enää toimintakyvyn heikentäessä pysty toimimaan henkilökohtaisen avustajan työnantajina, saavat tarvitsemansa palvelun palveluasuntoryhmistä ja palvelutaloista.

Nykytilanne

Sosiaaliviraston omana toimintana järjestetään asumista kahdessa vaikeavammaisten henkilöiden palveluasumisryhmässä: Viikin ja Kampin palveluasumisryhmissä, yhteensä 15 + 5 + 5 paikkaa. Kaiken muun vaikeavammaisten palveluasumisen sosiaalivirasto ostaa yksityisiltä palveluntuottajailta eri puolilta Suomea, vuonna 2011 yhteensä n. 300 paikkaa.

Tarveperustelut

Käytännössä sosiaalivirasto ostaa kaikki vapautuvat vaikeavammaisten palveluasumispaikat Helsingissä ja lähes kaikki pääkaupunkiseudun paikat. Asiakasohjaus on haasteellista, koska asunnon ja palvelujen tarve tulee usein hyvin nopealla aikataululla ja paikkoja on rajallinen määrä. Helsingissä palveluasumispaikkoihin on jatkuva jono. Päätös palveluasumisesta tehdään n. 100 - 120 asiakkaalle vuosittain, palvelujen piiristä poistuu asiakkaita huomattavasti vähemmän, n. 60 – 70 asiakasta. Sosiaaliviraston oman pal-

velutuotannon käyttöaste on 100 %. Ulkopuolisilta palveluntuottajilta ostopalveluna hankitut palveluasumispaikat täytetään niiden vapauduttua.

Monet yksityisten palveluntuottajien ja järjestöjen palveluasumisryhmät ja palvelutalot ovat profiloituneet tuottamaan palveluja esim. tiettyjä sairauksia sairastaville asiakkaille. Koska yksityisten palveluntuottajien ylläpitämät palvelutalot voivat valita asiakkaansa, on monivammaiselle ja -ongelmaiselle henkilölle vaikeaa löytää soveltuvaa palveluasumispaikkaa. Useissa palvelutaloissa henkilökunnan apu perustuu kutsujärjestelmään, mutta asiakkaalla ei aina ole fyysisiä tai psyykkisiä edellytyksiä kutsua apua silloin, kun hän sitä tarvitsisi. Nämä asiakkaat ovat vaarassa syrjäytyä yhteiskunnasta ja he hyötyisivät asumisesta palveluasumisryhmässä, jonka toiminta perustuu yhteisöllisyyteen ja jossa on järjestettyä päivätoimintaa.

Vaikeavammaisten henkilöiden lukumäärässä ei ole odotettavassa suuria muutoksia. Vammaisuuden laatu ja aste asettavat uusia haasteita palvelujen tuottamiselle. Kohderyhmänä ovat aikuiset vammaiset henkilöt, joilla on liikuntavamman lisäksi fyysisen ja psyykkisen toimintakyvyn ongelmia, joiden vuoksi he tarvitsevat ohjausta ja tukea sekä runsaasti fyysisistä avustamista päivittäisissä toiminnoissa, kodinhoidossa, asioimisessa sekä vapaa-aikana.

1.3. Kustannusarvio (hankesuunnitelman luonnospiirustusten perusteella laskettuna)

ISS Proko Oy:n laatiman kustannusarvion mukaan asuntoryhmän kustannukset ovat:

2 187 317 € (alv 0 %) eli 2734 €/brm² (alv 0 %)
 2 690 400 € (alv 23 %) eli 3363 €/brm² (alv 23 %)
 kustannustasossa 2 / 2011, HI 79,5.

1.4. Aikataulutavoite

Hankkeen toteutussuunnittelu on valmistunut 7/2011.
 Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen aloitetaan 2/2012.
 ja rakennus on otettavissa käyttöön 10/2013.

1.5. Rahoitus

Avara Amplus Oy toimii hankkeessa kiinteistön omistajana ja tilaajana. ISS Proko Oy on hankkeen tekninen rakennuttaja. ISS Proko hakee hankkeelle ARAn korkotukilainaa sekä korkotukilainaan sidottua investointiavustusta, jonka osuus on enintään 40 % kustannuksista.
 Hanke on kaupunginvaltuuston 10.11.2010 hyväksymän vuoden 2011 talousarvion vuosina 2011–2013 toteutettavien vuokra- ja osakekohteiden listalla.

1.6. Vuokravaikutus

ISS Proko Oy:n arvio asuntoryhmän vuokrasta on 98 516 € / vuosi (alv 0 %), 11,95 €/m²/kk (alv 0 %). Vuokralaskelma perustuu arvioon, että investointiavustusta saadaan 40 %.

2. TYÖRYHMÄ

Hankesuunnitelma on laadittu sosiaaliviraston ja ISS Proko Oy:n yhteistyönä. ISS Proko Oy on toiminut konsulttityön tilaajana.

Hankesuunnittelutyöryhmän kokoonpano:

Sosiaalivirasto/hake/tilayksikkö

Kaarina Rötsä, arkkitehti

Helsingin kaupunki/käyttäjien edustaja, asumisryhmä

Eeva Heikkilä, vastaava ohjaaja

ISS Proko Oy

Esko Seppänen, projektipäällikkö

Raija Mustonen, rakennuttaja-asiamies

Kirsti Sivén ja Asko Takala Arkkitehdit oy, arkkitehtisuunnittelu

Asko Takala, pääsuunnittelija

Tuula Nurmi, arkkitehti

Geo-Juva oy, pohjarakennussuunnittelu

Matti Huokuna, geo-suunnittelija

EJT-Rakennusinsinöörit Oy, rakennesuunnittelu

Eero Riikonen, rakennesuunnittelija

Lvi-Cad, LVI-suunnittelu

Visa Silvennoinen, LVI-suunnittelija

Sähkösuunnittelu Seppälä Oy, sähkösuunnittelu

Olli Seppälä, vastaava sähkösuunnittelija

Lisäksi hankesuunnitelman laadintaan ovat osallistuneet:

HKR-rakennuttaja

Pirjo Pajarinen, laitoskeittiösuunnittelija

Spritek Oy

Antti Jokinen, sprinkler-suunnittelu

MA-arkkitehdit, pihasuunnittelu kasvillisuuden osalta

Marja Mikkola, maisema-arkkitehti

L2 Oy

Jukka Laine, palotekninen suunnittelu

Suomen Hissimeklarit oy, hissien suunnittelu

Kari Heiskanen

Arkkitehtitoimisto Alpo Halme oy, akustiset laskelmat, lausunnot

Alpo Halme, Eija Halme-Salo

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Sisältö ja lähtökohdat

Vaikeavammaisten henkilöiden mahdollisimman normaali asuminen toteutuu parhaiten asuinympäristössä, jossa asuu myös muuta väestöä ja jossa on erilaisten apuvälineen avulla kuljettavissa esteetöntä reittiä lähipalvelui-

hin ja ulkoilualueille. Uusilla asuinalueilla voidaan yleensä muokata ympäristö koko väestölle soveltuvaksi esteettömäksi ympäristöksi.

Asuntoryhmän ja päivätoiminnan tilaohjelma ja -mitoitus on kehitetty tätä hanketta varten yhteistyössä sosiaaliviraston tilayksikön ja käyttäjien edustajien kanssa.

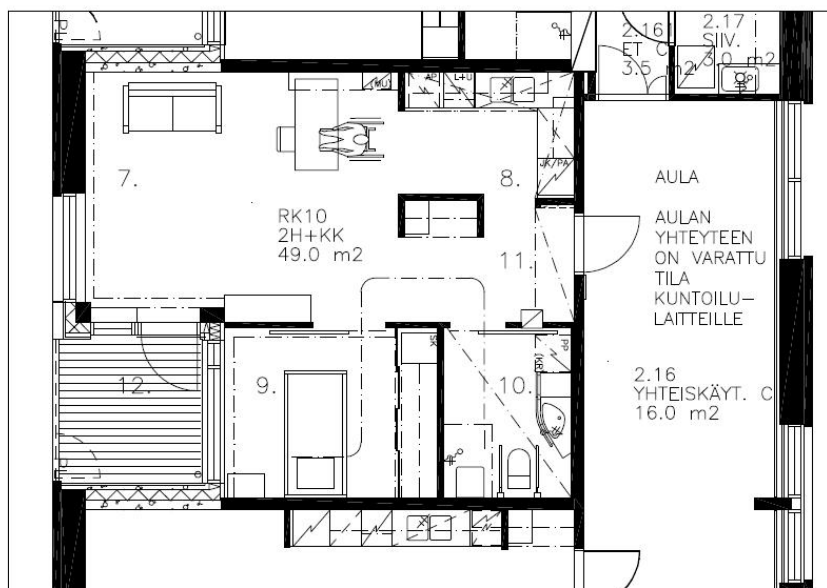
4. HANKKEEN TOIMINNAN KUVAUS

4.1. Tulevan toiminnan kuvaus

Palveluasumisryhmässä asukkailla on mahdollisuus omaan yksityiselämään omassa asunnossa ja toisaalta mahdollisuus saada vertaistukea, osallistua toimintaan ja saada tarvittaessa talossa toimivan henkilökunnan apua vuorokauden kaikkina aikoina. Asuntoryhmä tarjoaa vaikeavammaisille asukkailla heidän tarvitsemansa tuetun asumispalvelun normaalissa asumisympäristössä hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Asukkaiden päivittäinen toiminta vaihtelee vamman laadusta riippuen suuresti. Osa asukkaista toimii osin itsenäisesti ja liikkuu talon ulkopuolella henkilökohtaisen avustajan tai muun avun turvin, osa tarvitsee henkilökunnan tukea kaikissa arjen toiminnoissaan.

Asuntoryhmässä on 10 invamitoitettua ja -varusteltua asuntoa. Asunnoissa on olohuone, itsenäiseen ruoanvalmistukseen sopiva keittiö, makuuhuone, kylpyhuone pesukonevarauksella ja suojaisa parveke.



Asunto asuntoryhmässä

Asunnoista on esteetön käynti talon yhteistiloihin. Asukkaiden käyttöön tulee lisäksi yhteinen oleskelutila, kuntosalinurkkaus, yhteiskeittiö, pyörätuolivarausto sekä invamitoitettu ja -varusteltu saunaosasto (koko taloyhtiön käytössä). Lisäksi kohteessa on asukkaiden yhteiskäyttöön suunniteltu esteetön piha-alue. Asuntoryhmän yhteistilat avautuvat aukiolle ja korttelipihalle.

Asukkaat

Asukkaat ovat vaikeasti toimintakyvyltään rajoittuneita, runsaasti päivittäistoiminnoissaan ulkopuolista apua tarvitsevia vaikeavammaisia henkilöitä. Aukkaiden ikä vaihtelee 18 - 65v. välillä. Aukkailla voi olla muisti- ja hahmotusvaikeuksia, ongelmia kognitiivisissa toiminnoissa ja kommunikoinnissa sekä käyttäytymisen tai tunne-elämän muutoksia. Ohjauksen ja tuen tarve on runsasta kaikkina vuorokauden aikoina.

Asukkaat tulevat kotoa, asumisyksiköstä toisen kunnan alueelta, asukkaan tilanteelle epäsovivasta asumisyksiköstä tai laitoksesta. Aukkailla järjestetään yksilöllisen tarpeen mukaiset avustamispalvelut kaikissa päivittäisiin toimintoihin liittyvissä asioissa vuorokauden ympäri. Asukkaat saavat apua päivittäiseen henkilökohtaisen hygienian hoitoon, ateria-, siivous- ja pyykinhuollon järjestämiseen pääosin omassa asunnossaan, apua kauppa-asioiden hoitamiseen, lääkehoitoon sekä yksilöllisten, henkilökohtaisten asiointensa hoitamiseen. Jokaiselle asukkaalle tehdään avustamiseen liittyvä asukassuunnitelma yhdessä asukkaan ja omahoitajan kanssa. Suunnitelmaa muutetaan aina tilanteen muuttuessa ja se päivitetään säännöllisesti. Sosiaalityöntekijä tekee yhdessä asukkaan kanssa palvelusuunnitelman asiakkaan tarvitsemista kokonaispalveluista.

Terveystilaan liittyvissä asioissa asukkaat asioivat alueensa terveysseman kanssa, erikoissairaanhoidon kanssa tai saavat tarvittavat palvelut kotiin kotihoidon tai kotisairaalan turvin. Aukkaiden mahdollisista terapiapalveluista vastaavat ulkopuoliset palveluntuottajat.

Henkilökunta

Henkilökuntaa on 15(-16): vastaava hoitaja ja 14 hoitajaa (+ mahdollinen toimintaterapeutti), joilla on lähihoitajan tai vastaava toisen asteen koulutus. Henkilökunta työskentelee kolmessa vuorossa viikon jokaisena päivänä. Henkilökunta antaa avun myös lähellä asuville 5 satelliittiasukkaalle.

Toiminta on asukkaan omatoimisuutta, keskinäistä vuorovaikutusta ja aktiivisuutta tukevaa. Päivittäisissä toiminnoissa avustetaan kunkin asukkaan tarpeen mukaisesti. Henkilökunta kirjaa ja siirtää tiedot seuraavassa työvuorossa työskenteleville omassa toimistossaan, joka on aukkaiden yhteistilojen läheisyydessä. Palveluasumisryhmän henkilökunta osallistuu turvallisuuskoulutukseen sekä ensiapukoulutukseen.

Aukkailla on oikeus tiettyyn henkilökohtaisen avun tuntimäärään kuukaudessa (vammainen sosiaalityön päätöksen mukaan), jonka avulla asukkaat pääosin huolehtivat asunnon ulkopuolisten asioiden hoitamisesta sekä erityisesti virkistäytymiseen liittyvistä asioista. Aukkailla on mahdollisuus käyttää ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan päivätoimintakeskuksen palveluita.

4.2. Päivätoiminta ja satelliittiasunnot

Asuntoryhmän välittömässä läheisyydessä (saman rakennuksen 1 krs.) järjestetään kaupungin vaikeavammaisille henkilöille monipuolista päivätoimintaa. Päivätoimintatilat eivät kuulu tähän hankesuunnitelmaan. Asuntoryhmän kaikki asukkaat eivät voi osallistua päivätoimintaan. Heille järjestetään mahdollisuus kahvihetkiin ja yhteiseen toimintaan ryhmäasuntojen yhteistilassa. Yhteistila luo mahdollisuuden aukkaiden keskinäiselle vertaistuelle ja ryh-

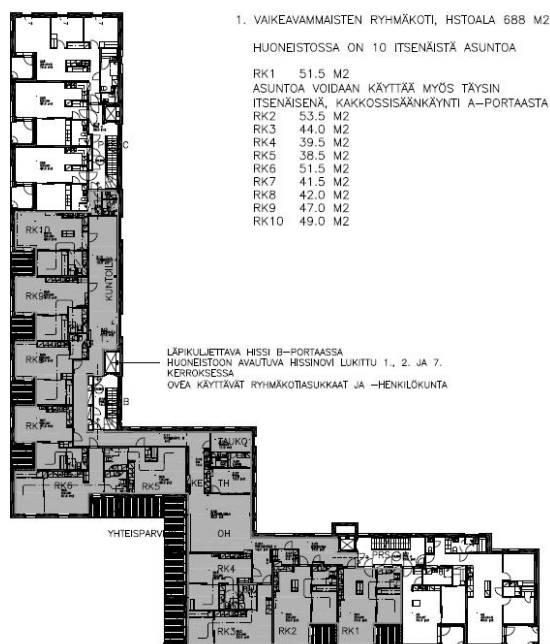
män sijoituksella tavallisen kerrostalon yhteyteen voidaan lisätä vuorovaikutusta talon muiden asukkaiden kanssa. Omatoimiset apuvälineen käyttäjät voivat saunaa taloyhtiön saunatiloissa, myös henkilökunnalta on mahdollisuus saada apua saunomiseen.

Yhteistiloihin järjestetään kuntolaitteiden avulla mahdollisuus liikuntaan. Myös päivätoimintatiloissa voidaan järjestää asukkaille soveltuvia ohjattuja liikuntaryhmiä. Päivätoimintatilat ovat myös tarvittaessa asuntoryhmän asukkaiden käytettävissä iltaisin ja viikonloppuisin sopimuksen mukaan.

Jätkäsaaren asumisryhmään liittyvät Kap Hornin kadulle rakennettavat viisi vaikeavammaisten satelliittiasuntoa, jotka eivät ole osa tätä hankesuunnitelmaa. Satelliittiasukkaat asuvat omissa asunnoissaan ja saavat tarvitsemansa tuen Jätkäsaaren palveluasumisryhmän henkilökunnalta.

4.3. Laajuus ja tilaohjelma

Hanke: Asuntoryhmä, jossa on yhteensä 10 palveluasuntoa sekä yhteis- ja aputilat yhteisöllistä asumista varten. Asuntoryhmän hyötyala on 687 htm² ja bruttoala on 800 brm². Koko rakennuksen laajuus: 6720 htm² ja 9825 brm²).



Asuntoryhmä 2.kerros

Uudisrakennus on kolmiportainen, 7 – 8 –kerroksinen lamellitalo. Asuntoryhmä yhteistiloineen sijoittuu rakennuksen 2. kerrokseen. Joitakin tiloja, kuten henkilökunnan sosiaalitilat, on sijoitettu ensimmäiseen kerrokseen päivätoimintatilojen yhteyteen. Asuntoryhmä rakennetaan osaksi Koy Suezinkatu 3 vuokrataloa. Muilta osin kiinteistöön tulee korkotuettuja vuokra-asuntoja yhteensä 83 kpl. Viereiseen rakennukseen sijoittuvat viisi vaikeavammaisten henkilöiden satelliittiasuntoa, jotka tukeutuvat asuntoryhmään. Tämä hankesuunnitelma käsittää vaikeavammaisten asuntoryhmän.

Tilaluettelo / Liite 2

5. HANKKEEN SIJAINTI

5.1. Sijainti ja kaavatilanne

Asemakaava 11770 on tullut voimaan 7.8.2009. Rakennuspaikka sijaitsee Länsisatamassa Jätkäsaarella. AK: asuin- ja liiketilojen kortteli 20805, tontti 2 osoitteessa Suezinkatu 3. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontin pinta-ala on 2475 m². Rakennusoikeus on 7300k-m², josta vähintään 210 k-m² tulee varata kadunvarsirakennuksen ensimmäisen kerroksen liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Suunniteltu toiminta vastaa tontin käyttötarkoitusta.

Tontti sijaitsee kaupallisten ja julkisten palveluiden läheisyydessä normaalin asutokannan yhteydessä. Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Julkisen liikenteen käyttömahdollisuus mahdollisilla työ- ja vapaa-ajan matkoilla sekä samojen palveluiden käyttö kuin muillakin kansalaisilla onnistuu.



Asuntoryhmän sijainti

Asuntoryhmätyyppinen asuminen mahdollistaa asukkaalleen itsenäisen asumisen omassa kodissa tarpeenmukaisten, yksilöllisten palveluiden turvin. Asumismuoto tukee myös asukkaan omaa elämänhallintaa sekä asukkaan itsemääräämisoikeutta.

5.2. Liikenneyhteydet ja pysäköintiratkaisut

Ajoneuvoliikenne tontilla olevaan autohalliin tapahtuu Suezinkadun puolelta. Autopaikkoja tulee osoittaa 1ap/125 k-m² x 0,80 asunnoille, sekä 1ap/120 k-m² liiketiloille. Suunnitelmassa autopaikkojen määrä on yhteensä 47 ap, josta 2 - 3 ap asuntoryhmälle. Autopaikat on sijoitettu pihakannen alle rakennettavaan autohalliin, josta pääsee hissillä suoraan asuntoryhmäkerrokseen. Suezinkadun varrella oleva LPA-alue 20806/3, johon mahtuu 5 - 6 ap, on asemakaavan mukaan osoitettava tontin 20805/2 autopaikoiksi. Korttelin pihalla ei ole autopaikkoja.

Autojen kääntymisalue, saattoliikenteen ja ruokahuollon pysähtymistila on järjestetty Suezinaukiolle pääsisäänkäynnin yhteyteen. Jätteet kootaan keskitetysti koko kiinteistöstä putkikeräysjärjestelmällä, joka sijaitsee porttikäytävässä sisäänkäyntiä vastapäätä. Kellarikerroksessa B-portaan ja hissien yhteydessä sijaitsevat asuntoryhmän irtaimistovarastot ja autohallissa inva-autopaikat. Seitsemännessä kerroksessa sijaitsee kiinteistön yhteiskäytössä oleva inva-mitoitettu saunaosasto, johon on suora hissiyhteys.

5.3. Muut rakentamisvalmiuteen vaikuttavat seikat

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen vähäisin poikkeuksin. Suunnitteluvaiheessa on neuvoteltu pelastuslaitoksen, rakennusvalvontaviraston sekä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa hankkeesta. Hanketta on käsitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 6.4 ja 6.5.2011. Rakennuslupahakemuksen tunnus on 20-2485-11-A ja sisäänjätö oli 7.7.2011. Rakennuslupapäätös pyritään saamaan vuoden 2011 kuluessa.

6. RAKENNUSPAIKKA JA SEN RAKENTAMISKELPOISUUS

6.1. Tontin käyttösuunnitelma

Rakennus ja autopaikat sijoitetaan tontille asemakaavan mukaisesti. Porashuoneisiin järjestetään esteetön kulku sekä katutasolta että pihakannelta.

6.2. Kunnallistekniset liittymät

Rakennus liitetään Helsingin Energian kaukolämpöverkkoon ja sähköverkkoon sekä HSY Veden vesi- ja viemäriverkostoon. Liittymäkohdat sijaitsevat liitoskohtalausuntojen mukaisesti Suezinkadulla. Rakennus liitetään paikallisen teleoperaattorin dataverkkoon tietoliikennettä ja TV-palveluita varten.

6.3. Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Tontti on tällä hetkellä rakentamaton ja on Helsingin kaupungin omistuksessa.

7. HANKKEEN LAATUTASO

7.1. Toiminnallinen laatutaso

Tilojen, kalusteiden sekä taloteknillisten järjestelmien ja laitteiden laatu noudattaa aiemmin toteutettuja vastaavia Helsingin kaupungin toteuttamia hankkeiden laatutasoa. Tilojen suunnittelussa pyritään viihtyisään, ajanmukaiseen ja turvalliseen ympäristöön sekä asiakkaiden että henkilökunnan kannalta. Tavoitteena on toiminnallisesti selkeä ja asukkaita tukeva kokonaisuus.

Rakennus-, sähkö- ja LVI-tekniisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen ja äänenvaimennukseen.

Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varusteiden tulee olla kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Suunnitelmissa otetaan huomioon kestävän kehityksen periaatteet. Asuntojen välisten väliseinien on oltava hyvin äänieristetyt.

7.1.1. Esteettömyystarkastelu

Rakennuksen kaikki tilat ovat esteettömiä. Rakennushankkeessa noudatetaan esteettömyysasioissa kaupungin hyväksymiä suunnittelu- ja rakentamisohteja.

Palveluasuntoryhmän asukkaat käyttävät yleensä liikkumisessa apuvälineitä, mikä on huomioitu suunnittelussa. Asunnot ja yhteistilat suunnitellaan liikunta-, kuulo- ja näkövammaiselle asukkaalle soveltuviksi esteettömiksi tiloiksi.

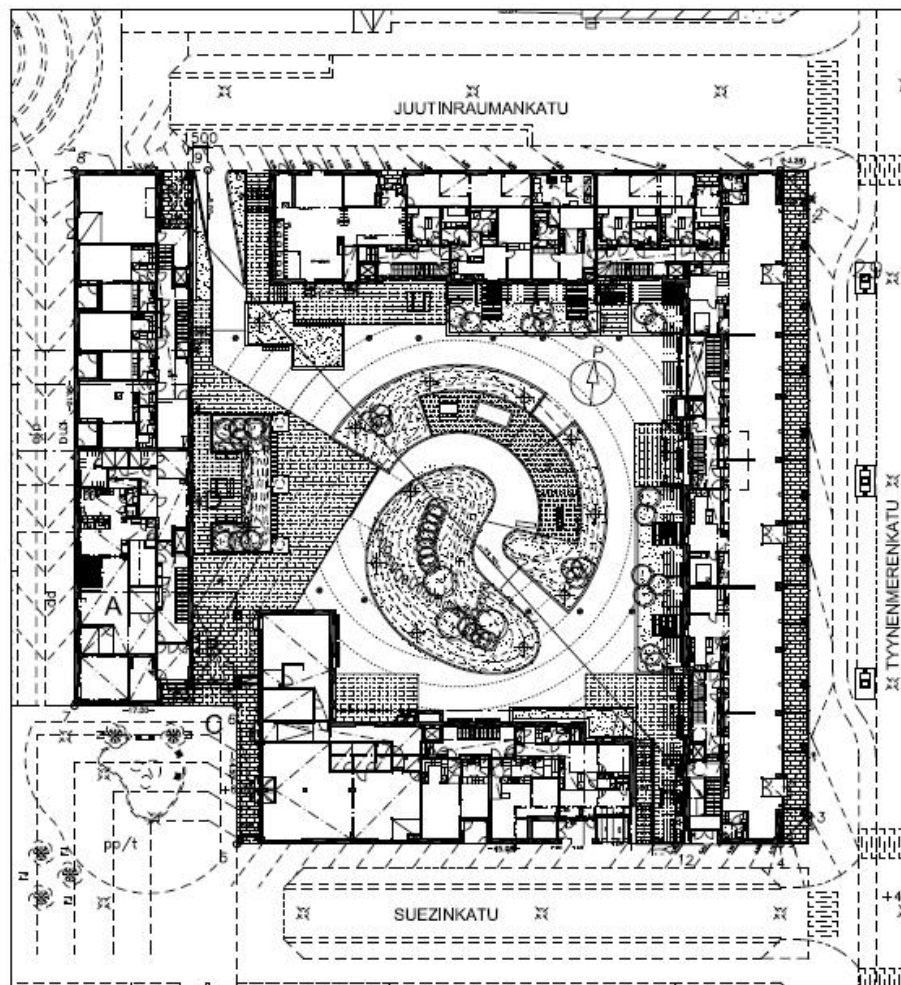
Asuntoryhmään on esteetön kulku porttikäytävästä ja pihan puolelta porrashuoneiden hissiyhteyttä käyttäen. Päivätoimintatiloista on suora esteetön pääsy pihalle. Rakennuksessa on kolme läpikuljettavalla hissillä varustettua porrashuonetta. B-portaan läpikuljettava hissi on mitoitettu parikuljetukseen.

7.2. Suunnitteluratkaisut

7.2.1. Arkkitehtisuunnittelu

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 7300 krs-m², joista vähintään 210 tulee käyttää liiketiloina. Kaksi ylintä kerrosta on määrätty terrassoituviksi. Rakennukset on rakennettava tontin rajoihin kiinni ja autopaikat on sijoitettava autohalliin pihakannen alle. LPA-alueen kadunvarsipaikkoja on osoitettu Suezinkadulle. Tontti on kauttaaltaan rakennuksen tai autokannen peittämä. Autohallin alimmaksi koroksi on suunniteltu + 3,2. Kadunpinnan korkeudet tontin ympärillä vaihtelevat + 3,3 ja + 6,5 välillä. Asemakaavassa on määrätty ajo korttelin alapuoleiseen autohalliin ja naapurikorttelin autohalliin Suezinkadun puoleisesta tontin nurkasta.

Vaikeavammaisten asuntoryhmä sijaitsee Suezinaukion ja Hietasaarenkujan puoleisessa rakennuksen osassa. Osoite ja sisäänkäynti ovat arvokkaasti Suezinaukiolta. Viereisen korttelin 20807 vaikeavammaisten satelliittiasunnot on sijoitettu katutasolle, josta on päivätoimintaan lyhyt esteetön yhteys Suezinaukion kautta. Katutason sisäänkäynti on katetussa porttikäytävässä porrashuoneesta erotetussa tuulikaapissa. Porttikäytävän kautta avautuu yhteys korttelipihalle. Toinen pihayhteys on suoraan päivätoimintatiloista pihalle-alueelle. Asuntoryhmän tilat ovat kaikki toisessa kerroksessa päivätoiminnan yläpuolella. Asunnot suuntautuvat länteen Hietasaarenkujalle sekä etelään Suezinkadulle. Apuvälinevarasto on pihatasossa. Irtaimistovarastot sijoittuvat kellarikerrokseen. Kuudennen kerroksen saunaosastoon on suora hissiyhteys.



- A PÄIVÄTOIMINTATILAT MAANTASOKERROKSESSA
- B SISÄÄNKÄYNTI PIHAPORTIN KAUITTA
- C SUEZINAUKIO, SAATTOLIENNE
- D PÄIVÄTOIMINNALLE JA RYHMÄKODILLE RAJATTU PIHA-ALUE

Pihapiirros

Rakennus on kolmiportainen, 7 – 8 -kerroksinen lamellitalo. Rakennuksen runko on betonielementtirakenteinen ja välipohjat ovat ontelolaatastoja. Rakennuksen molempien siipien kahdessa ylimmässä kerroksessa on terassiosuusia.

Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä: katujulkisivut punatiiltä ja pihajulkisivut vaaleaa tiiltä. Sisäkuoret ovat betonielementtejä. Parvekkeiden taustaseinissä on yleensä puupaneeliverhous. Yläkerrosten terassoituvien osien seinäpinnoissa on metallikasetti.

Henkilökunnan sosiaalitilat ja toimisto sijaitsevat 1. kerroksessa. Ulko-oleskelua varten asuntoryhmällä on maantasossa piha-alue sekä kuudennessa kerroksessa yhteinen saunaterassi. Tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on huomioitu, että asukkaat käyttävät apuvälineitä liikkueaan.

7.2.2. Rakennesuunnittelu

Rakennus on perustettu teräsbetonipaalujen varaan. Alapohja on ontelolaat-tarakenteinen koneellisesti tuuletettu kantava alapohja. Rakennuksen kantavat pystyrakenteet ovat pääosin teräsbetoniseiniä ja osittain pilareita. Tassorakenteet asuntojen kohdilla ovat ontelolaattoja ja porrashuoneissa massiivilaattoja. Yläpohja on ontelolaataston päälle tehty kevytsoraeristeellinen tasakatto.

Rakennus suunnitellaan noudattaen vuoden 2010 määräyksiä; "RakMK C3, Rakennusten lämmöneristys, Määräykset 2010". Suunnittelulla ja toteutuksella pyritään mahdollisimman hyvään energiatehokkuusluokkaan. Rakennuksen energialuokkatavoite on A. Mahdollisimman hyvän energiataloudellisen lopputuloksen saavuttamiseksi ilmatiiveyteen kiinnitetään erityistä huomiota.

7.2.3. LVIA-tekkinen suunnittelu

Kiinteistö liitetään kaupungin vesi ja viemärijohtoverkoston. Lämmin käyttövesi tuotetaan keskitetysti kaukolämmöllä kiinteistön lämmönjakuhuoneessa.

Kiinteistö on varustettu vesikiertoisella patterilämmityksellä. Ilmanvaihto on lämmöntalteenotolla varustettu keskitetty tulo- poistoilmanvaihto.

Rakennusautomaatio on DDC pohjainen järjestelmä, jossa on valvonnan alakeskuksia ilmanvaihtokonehuoneissa ja lämmönjakuhuoneessa.

7.2.4. Sähkötekkinen suunnittelu

Sähkötekkiniset järjestelmät toteutetaan uppoasennuksena käyttäen putkenta asennustekniikkaa paikoissa missä se on mahdollista.

Tilat liittyvät kiinteistön liittymien kautta alueen sähköntoimittaja- ja teleoperaattorin verkostoon. Tiloille tulee oma sähkölaitoksen energiamittaus. Kukin asunto varustetaan myös omalla sähkölaitoksen energiamittauksella. Valaistus toteutetaan kodinomaisella uppo- ja pintavalaisuksella.

Tiedonsiirtojärjestelmät: Yleiskaapelointi cat 6 UTP.

Asuntoryhmä varustetaan sprinklertekniikalla, paloilmoitinjärjestelmällä, turvavalaisuksella ja erillisellä turvavalvontajärjestelmällä, jonka avulla asukkaat saavat välittömän puheyhteyden henkilökuntaan. Turvavalvontajärjestelmä on mallia Miratel.

Rakennukseen tulee langaton Dect puhelinjärjestelmä, johon hälytykset kytketään. Ulko-ovelle tulee tähän järjestelmään liittyvä ovipuhelin jolla henkilökunta saa puheyhteyden ulko-ovelle ja mahdollisuuden avata ulko-ovi Dect puhelimella. Ulko-ovelle tulee myös valvontakamera

7.2.5. Geotekkinen suunnittelu

Geo-Juva oy / Matti Huokuna laatiman pohjarakennussuunnitelman mukainen.

7.2.6. Keittiösuunnittelu

HKR / Pirjo Pajarinen laatiman suunnitelman mukainen.

7.2.7. Vihersuunnittelu

MA-arkkitehdit / Marja Mikkola ja Kirsti Sivén ja Asko Takala Arkkitehdit oy/Tuula Nurmi laatiman vihersuunnitelman mukainen.

7.2.8. Palo- ja turvasuunnittelu

L2/Jukka Laine laatiman paloteknisen suunnitelman mukainen. Asuntoryhmän tiloihin asennetaan sprinklerlaitteisto. Rakennuksessa ei ole erillistä väestönsuojaa.

8. KUSTANNUKSET

ISS Proko Oy:n laatiman kustannusarvion mukaan rakennuskustannukset asuntoryhmän osalta ovat hankesuunnitelman luonnospiirustusten perusteella:

2 187 317 € (alv 0 %) eli 2734 €/brm² (alv 0 %)
2 690 400 € (alv 23 %) eli 3363 €/brm² (alv 23 %)
kustannustasossa 2 / 2011, HI 79,5.

Kustannuksia nostavat tontin perustamisolosuhteet, pysäköinti autohallissa, palvelutilojen ja erityisasuntoryhmän erityisvarusteet.

9. AIKATAULU

Hankkeen toteutussuunnittelu on valmistunut 7/2011.
Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen aloitetaan 2/2012.
ja rakennus on otettavissa käyttöön 10/2013.

10. RAHOITUSUUNNITELMA

Avara Amplus Oy toimii hankkeessa kiinteistön omistajana ja tilaajana. ISS Proko Oy on hankkeen tekninen rakennuttaja. ISS Proko hakee hankkeelle ARAn korkotukilainaa sekä korkotukilainaan sidottua investointiavustusta, jonka osuus on enintään 40 % kustannuksista.
Hanke on kaupunginvaltuuston 10.11.2010 hyväksymän vuoden 2011 talousarvion vuosina 2011–2013 toteutettavien vuokra- ja osakekohteiden listalla.

11. HENKILÖSTÖ JA KÄYTTÖTALOUS

11.1. Toiminta- ja käynnistämiskustannukset

Asuntoryhmässä on henkilökuntaa ympärivuorokautisesti. Asukkaiden avun ja tuen tarve vaikuttaa henkilöstön kokonaismäärään. Henkilöstömääriä laskettaessa on vertailtu vastaavanlaiseen toimintaan muualla Suomessa kohdennettuja henkilöstövoimavaroja ja laskettu niiden pohjalta keskimääräinen mitoitus. Henkilöstön lopullinen tarve tarkentuu, kun asukkaat on valittu yksikköön.

Toiminnan vuotuiset käyttökustannukset ilman vuokratkustannuksia ovat:

Alustavien suunnitelmien mukaan henkilöstön määrä on 15 (16). Henkilöstökustannus 760.000 euroa (+ 35 000)/ vuosi). Lisäksi tämän yksikön henkilökunta antaa palveluja ympärivuorokautisesti viiteen satelliittiasuntoon, jotka sijaitsevat lyhyen kävelymatkan päässä tästä kohteesta.

Palvelujen ostot n.15.000 euroa/ vuosi (luku ei sisällä työvoiman vuokrauksesta aiheutuvia kustannuksia).

Aineet ja tarvikkeet n.10.000 euroa/vuosi.

Laittevuokratulot n. 10.000 euroa/ vuosi (laitteet, tarvikkeet, tekstiilivuokrat)

Vapaiden asuntojen vuokratkustannuksiin varautuminen:

vuokratulot lisäys n. 28.000 euroa/vuosi.

Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 70.000 euroa (käsittää irtaimiston hankinnan). Kalusteet n. 45.000 euroa, välttämättömät apuvälineet yhteiskäyttöön n. 15.000 euroa ja muut materiaalit n. 10.000 euroa.

Toiminta- ja käynnistämiskustannuksia varten varataan määräraha aikuisten palvelujen vastuualueen käyttösuunnitelmaan.

12. KIINTEISTÖN KÄYTTÖTALOUS

12.1. Vuokrat

ISS Proko Oy:n mukaan arvioidut vuokrat ovat:

Asuntoryhmän vuokra-arvio 14,69 euroa/m²/kk. Vuokra on laskettu oletuksella, että investointiavustusta saadaan 40 % kustannuksista.

Ilman avustusta vuokra-arvio on 20,70 €/m²/kk (alv 23 %). Vuokrat on laskettu 30 vuoden vuokra-/kuoletusajalla.

98 516 € / vuosi (alv 0 %), 11,95 €/m²/kk (alv 0 %).

Laskennallinen vuokra 14,69 €/m²/kk jakautuu seuraavasti:

pääomavuokra (lyhennys, korot) 7,49 €/m²/kk

varaus korjausrahastoon 1,00 €/m²/kk

tontin vuokra 1,85 €/m²/kk

ylläpitovuokra (hoitokulut) 4,35 €/m²/kk

13. TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

ISS Proko Oy rakennuttaa hankkeen Kiinteistö oy Helsingin Suezinkatu 3 lukuun ja vastaa toteutuskustannuksista Aran hyväksymän hankinta-arvon

mukaisesti sekä vastaa hankkeen pysymisestä sovitussa aikataulussa. Kiinteistö Oy Suezinkatu 3 vastaa hankkeen ylläpidosta.

Sosiaaliviraston tilayksikön ja vammaistyön edustaja ovat sosiaaliviraston edustajina mukana hankkeen suunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

Asukkaat maksavat itse vuokransa omasta asunnostaan ja jyvityksen yhteis-tiloista sekä muut henkilökohtaiset menonsa, esim. ruoka ja lääkekustannukset. Asukkaat tekevät itse vuokrasopimuksen kaupungin tilapalvelun kanssa ja huolehtivat itsenäisesti myös muista itsenäiseen vuokra-asumiseen liittyvistä velvoitteista. Asukkaat ovat sosiaaliviraston vammaispalvelun asiakkaita ja heille on myönnetty palveluasumispäätös, he eivät maksa palvelumaksua. Kohteella ei ole muita käyttäjiä.

Palvelu tuotetaan Helsingin kaupungin sosiaaliviraston vammaisten asumis- ja perhehoitopalvelujen kautta. Sosiaalivirasto vastaa henkilökunnan käyttöön varattujen tilojen vuokratukustannuksista, toimintaan kohdistuvista yleisistä toimintakustannuksista sekä henkilöstömenoista.

14. VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET

Erillisiä väistötiloja ei tarvita.

15. LIITTEET

Liite 1: Hankesuunnitelman luonnospiirustukset
Liite 2: Tilaluettelo