



24.10.2016

Kaj/1

## § 930

### Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen julkisivuremontin ja sisäpuolisten korjausten hankesuunnitelma

HEL 2016-009118 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen julkisivuremontin ja sisäpuolisten korjausten 25.5.2016 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 9 368 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 5 900 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Roihuvuoren monipuolinen palvelukeskus 25.5.2016
- 2 Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnan lausunto 4.10.2016

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Rakennuksen tiiliverhous on huonokuntoinen ja monin paikoin vaurioitunut. Kohteessa on havaittu sisäilmaongelmia. Vuonna 2013 tehdyssä rakennuksen julkisivun kuntotutkimuksessa on todettu mikrobivaurioita ulkoseinien lämmöneristeissä.

Ulkoseinärakenteiden tuuletuksessa ja sisäpuolisten liittymien tiiveydessä todettiin vakavia puutteita jotka mahdollistavat mikrobin pääsyn sisäilmaan. Myös keskiosan tuulettumattomissa peltijulkisivuissa esiintyy vastaavia ongelmia.

Rakennuksen B-osan alla on tuulettumaton alapohjatila, joka sisältää vettä ja rakennus-aikaista muottilaudoitusta.



24.10.2016

Kaj/1

A-osan pohjakerroksen maanvaraisen laatan alta nouseva kosteus ei pääse tuulettumaan muovimaton läpi.

Sokkelin vedeneristyksessä ja sadevesien johtamisessa vesikatolta sadevesiviemäriin on puutteita.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Rakennus ja toiminta

Roihuvuoren Punahilkantie 16:ssa sijaitsevan rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Eija ja Olli Saijonmaa ja se on valmistunut vuonna 1963. Bruttoalaltaan 9368 brm<sup>2</sup>:n suuruudessa 4- ja 5-kerroksisessa rakennuksessa on paikalla valettu teräsbetonirunko ja julkisivut paikalla muurattua tiiltä. Vesikatto on yhdistelmä harja- ja lapekattoa, paikoin myös tasakattoa.

Rakennuksessa toimi vuodesta 1963 alkaen vanhainkoti silloisen Huoltoviraston alaisuudessa. 1981 toiminta siirtyi Terveysviraston alaisuuteen nimellä Roihuvuoren sairaskoti ja 1991 alkaen se muodosti yhdessä Myllypuron sairaalan kanssa Itäisen terveyskeskussairaalan.

Vuonna 1998 rakennuksessa aloitettiin kolme vuotta kestänyt perusparrannus ja nimi muutettiin muotoon Roihuvuoren vanhustenkeskus. Palvelukeskustoiminta aloitettiin vuonna 2009 ja kohde sai nykyisen nimensä Roihuvuoren monipuolinen palvelukeskus. Toimintaa ylläpitää Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoiminta.

Monipuolisessa palvelukeskuksessa asuu pysyvästi 104 vanhusta, arviointi- ja kuntoutuspaikkoja on 31, lyhytaikaishoidon paikkoja 12 ja päivätoimintapaikkoja on 16. Palvelukeskuksessa on n. 3000 käyntiä kuukaudessa. Lisäksi talossa toimii Palmian keittiö ja ravintola, joka toimittaa ruoan myös Rudolfin palvelutaloon. Henkilökuntaa Roihuvuoren monipuolisessa palvelukeskuksessa on n. 150.

### Yleistä hankkeesta

Kiinteistön käyttäjillä on esiintynyt oireilua ja käyttäjät ovat ilmoittaneet havainneensa viitteitä sisäilmaongelmista.

Hankkeen tärkein tavoite on sisäilman välitön parantaminen sekä hyvän sisäilman takaaminen pitkälle tulevaisuuteen. Pääosa korjaustoi-



24.10.2016

Kaj/1

menpiteistä vaikuttaa positiivisesti tähän lopputulokseen. Ulkoseinän uusi tuulettuva rakenne takaa seinän toimivuuden entistä paremmin, ja lisättävä lämpöeristys parantaa rakennuksen energiataloutta.

#### Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman vuosien 2016 - 2025 rakentamishjelmassa vuosina 2016 - 2017 toteutettavana hankkeena. Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatima hankesuunnittelu-vaiheen (HKA) kustannusarvio on kuluvaan vuoden maaliskuun hintatassa arvonlisäverottomana 5 900 000 euroa.

#### Vuokravaikutus

Vanha kokonaisvuokra on ollut 17 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Uusi kokonaisvuokra on 18 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Lisävuokra on laskettu investointikustannusten mukaan 30 vuoden poistoajalla ja 3 %:n tuottovaateella.

Uusi vuokra on 145 000 euroa/kk eli 1 740 000 euroa vuodessa.

#### Väistötilakustannus

Väistötilakustannuksia ei synny. Roihuvuoren monipuolisen vanhustenkeskuksen henkilökunta on jo muuttanut Herttoniemen sairaalan väistötiloihin. Herttoniemen sairaalassa olevista väistötiloista muutostöineen ei aiheudu lisävuokraa.

#### Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa marraskuussa 2016 ja kestää vuoden.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

#### Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen. Sosiaali- ja terveystalokunta puoltaa hanketta 4.10.2016 antamassaan lausunnossa.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet



24.10.2016

Kaj/1

- 1 Roihuvuoren monipuolinen palvelukeskus 25.5.2016
- 2 Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto 4.10.2016

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Sosiaali- ja terveyslautakunta

## Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveyslautakunta 04.10.2016 § 237

HEL 2016-009118 T 10 06 00

### Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

"Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyy omalta osaltaan 25.5.2016 päivätyn hankesuunnitelman, hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion 5,9 miljoonaa euroa (alv 0%) ja peruskorjauksen jälkeiset vuokra-kustannukset 1,74 miljoonaa euroa vuodessa.

Roihuvuoren monipuolinen palvelukeskus on osa sosiaali- ja terveystieteiden palveluverkkosuunnitelmaa. Roihuvuoren monipuolisessa palvelukeskuksessa on viisi ryhmäkotia, arviointi- ja kuntoutusyksikkö, lyhytaikaishoitoa, osavuorokautista hoitoa ja päivätoimintaa. Lisäksi rakennuksessa toimii palvelukeskus, jonka toimintaan voi osallistua yli 65-vuotiaat tai syrjäytymisvaarassa olevat helsinkiläiset. Monipuolisen palvelukeskuksen toiminta on alkanut vuonna 2009.

Rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia ja rakenteissa on havaittu mikrobivaurioita. Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen toiminta on siirtynyt väistötiloihin Herttoniemen sairaalaan keväällä 2016.

Hankesuunnitelma sisältää Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen rakennusteknisiä korjauksia. Julkisivun huonokuntoisen tiiliverhouksen uusiminen ja sisäpuoliset tiivistystoimenpiteet parantavat merkittävästi rakennuksen sisäilman laatua. Samassa yhteydessä tehdään muita sisäilmakorjauksia, LVI- ja sähkötoimia sekä parannetaan puutteellista paloturvallisuutta. Hankkeen tavoitteena on sisäilman parantaminen sekä rakennuksen käyttöä jatkaminen. Rakennukseen ei tehdä toiminnallisia muutoksia.



24.10.2016

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio on 5,9 miljoonaa euroa (alv 0%) maaliskuun 2016 kustannustasossa. Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen vuokra on nyt 17 euroa/htm2/kk eli 1 650 000 euroa vuodessa. Tuleva vuokra peruskorjauksen jälkeen on 18 euroa/htm2/kk eli 1 740 000 euroa vuodessa.

#### Terveys- ja hyvinvointivaikutukset arviointi

Huonolla sisäilmalla on vaikutusta terveyteen ja hyvinvointiin. Rakennuksen sisäilmaongelmia aiheuttavat rakenteet pitää korjata, jotta saadaan hyvät sisäilmasto-olosuhteet."

#### Esittelijä

va. virastopäällikkö  
Juha Jolkkonen

#### Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256  
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

#### Kiinteistölautakunta 08.09.2016 § 363

HEL 2016-009118 T 10 06 00

Kiinteistökartta 91/676 503, Punahilkantie 16

#### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen julkisivuremontin ja sisäpuolisten korjausten 25.5.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 9 368 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 5 900 000 euroa maaliskuun 2016 kustannustasossa, ehdolla, että sosiaali- ja terveystieteiden virasto antoi puoltavan lausunnon.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Marko Kumpulainen, Rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 40311  
marko.kumpulainen(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi