



22.03.2018

Asia/3

§ 38

Kallion perhekeskus tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-001244 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75 / 674497

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Kallion perhekeskuksen toiminnallisen muutostyön 14.2.2017 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 086 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 850 000 euroa 12/2017 kustannustasossa ehdolla, että sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Kallion perhekeskus tarveselvitys ja hankesuunnitelma_muokattu
5.3.2018

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus



22.03.2018

Asia/3

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kallion perhekeskus on sosiaali- ja terveystoimialan palveluverkkouudistuksen ja uuden toimintamallin mukainen palvelukeskus, joka tarjoaa lasten ja perheiden sosiaali- ja terveyspalveluja koottuna keskitetysti samaan toimintapisteeseen.

Kallion perhekeskuksen toimitilat sijoitetaan Kallion virastotalon toimitaliinteistön osaan 5. Kolmekerroksinen rakennus sijaitsee Hakaniem metroaseman välittömässä läheisyydessä osoitteessa Toinen linja 4 C / Eläintarhantie 3 D. Rakennuksen tilat, laajuudeltaan yhteensä 4 183 htm², vapautuvat terveysasematoiminnoilta niiden siirtyessä Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskukseen. Tiloihin tehdään uuden toimintamallin mukaisten tilaratkaisujen ja -järjestelyjen edellyttämät sisäpuoliset muutostyöt.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma, joka koskee perhekeskuksen tilojen toiminnallisia muutostöitä, on laadittu rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden ja sosiaali- ja terveystoimen tilapalvelujen yhteistyönä. Tarveselvitys on hyväksyttävänä ja hankesuunnitelma on lausunnolla sosiaali- ja terveyslautakunnassa.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma ovat liitteenä nro 1 sekä edelliseen liittyvät tekniset asiakirjat ovat nähtävinä kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta-palvelussa.

Esittelijän perustelut

Perhekeskus

Helsingin sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkoa uudistetaan 7.10.2014 (347 §) päätettyjen periaatelinjausten ja toteuttamismallien mukaisesti. Helsingissä tulee olemaan terveys- ja hyvinvointikeskuksia, perhekeskuksia ja monipuolisia palvelukeskuksia, jotka sijaitsevat keskeisissä liikenteellisissä solmukohdissa.

Perhekeskukseen kootaan samaan toimintapisteeseen ehkäiseviä, korjaavia ja erityistä tukea tarvitsevien lasten ja perheiden palveluja kokonaisvaltaisen tuen tarjoamiseksi. Yhteiskäytössä olevista tiloista saadaan synergiaetuja moniammatillisen työn toteuttamiseen.

Kallion perhekeskuksen sijoittuvia palveluja ovat äitiys- ja lastenneuvolan terveydenhoitajan ja lääkärin palvelut, alle kouluikäisten suun terveystarkastukset ja ennaltaehkäisevä hoito, lapsiperheiden kotipalvelut, neuvolan psykologipalvelut, lapsiperheiden sosiaaliohjaus, kasvatus- ja



perheneuvonnan palvelut, terapeuttinen vauvaperhetyö, vammaisten sosiaalityön palvelut, puhe-, fysio- ja toimintaterapia sekä lapsiperheidensä palvelutarpeen arviointi ja tuki. Lähellä sijaitsee lastensuojelun avohuollon ja perhetyön palvelut. Tarvittaessa perhekeskukseen jal-
kautuu muita palveluja.

Hankkeessa Kallion virastotalon osaan 5 eli entisen terveysasemarakennuksen tiloihin tehdään Kallion perhekeskuksen toimintakonseptin edellyttämät sisäpuoliset muutostyöt.

Kallion virastotalo, osa 5, rakennus

Kallion virastotalokompleksi on valmistunut 1965 Heikki ja Kaija Sirénin suunnittelemana ja sijaitsee keskeisesti kantakaupungin alueella Hakaniemen metroaseman välittömässä läheisyydessä. Kokonaisuus koostuu viidestä toisiinsa kytkeytyvästä erikorkuisesta betonirunkoisesta rakennuksesta. Kiinteistön pysäköinti on järjestetty virastotalon kellarikerroksen autohalliin ja asiakaspysäköinti pysäköintialueelle pihakannella.

Kohde, kolmekerroksinen terveysasemarakennus, osa 5, sijaitsee kiinteistön tontin kaakkoiskulmassa ja on toiminnallisesti itsenäinen yksikkö sisäänkäynteineen Eläintarhantieltä ja Toiselta linjalta. Sosiaali- ja terveystoimella on käytössään rakennuksen kolmessa kerroksessa yhteensä 4 183 htm² laajuiset tilat, jotka vapautuvat terveysasematoiminoilta niiden siirtyessä Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskukseen keväällä 2018.

Rakennuksessa on suoritettu vuonna 2002 sisäpuolinen peruskorjaus, jossa uusittiin mm. talotekniset järjestelmät. Perhekeskuksen uuden toimintamallin mukainen tilakonsepti edellyttää tilojen ja niiden ominaisuuksien muokkaamista. Suunnitellut muutostyöt ovat sisäpuolisia muutostöitä, jotka eivät edellytä rakennuslupaa. Muutostöissä ei kajota rakennuksen ulkovaippaan.

Hankesuunnitelma

Rakennuksessa tehdään uuden toimintakonseptin mukaisia tilankäyttöä tehostavia ja muuntojoustavuutta lisääviä tilajärjestelyjä ja toiminnallisia rakennus- ja taloteknisiä muutostöitä kaikissa kerroksissa. Osa nykyisistä työhuoneista muutetaan taustatyöskentely- ja ryhmätiloiksi. Työskentelytilojen yhteyteen rakennetaan erillisiä tiloja keskittyneelle kirjalliselle työlle ja salassa pidettäville puheluille. Asiakaspalvelutilat ja vastaanottohuoneet varustetaan moni- ja yhteiskäyttöisiksi. Suurelta osin nykyinen tilarakenne ja huonejako säilyvät entisellään.



Muutettavia tiloja yhdistettäessä ja laajennettaessa puretaan väliseiniä ja/tai rakennetaan uusia. Muutosalueilla uusitaan lattiapinnoitteita sekä alakatot puretaan ja uusitaan. Työskentely- ja asiakastilojen ääneneristystä ja äänenvaimennusta parannetaan nykyisten rakenteiden puitteisissa. Valaistus uusitaan. Sähkö- sekä atk- ja av-varustusta täydennetään käytön vaatimusten mukaisesti. LVI-järjestelmiin tehdään tilamuutoksista aiheutuvat muutokset. Turvateknisiä järjestelmiä päivitetään ja laajennetaan tarvittavilta osin.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 12/2017 RI = 101,6; THI = 180,6 ovat arvonlisäverotomana yhteensä 4 850 000 euroa (954 euroa/brm²).

Vuokravaikutus

Kallion perhekeskuksen vuokra on toiminnallisen muutostyön jälkeen arviolta 87 890 euroa/kk (21,01 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra 17,01 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 4,00 euroa/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 1 054 680 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 4 183 htm². Vuokra-aika on 20 vuotta.

Nykyinen vuokra on 20,86 euroa/htm²/kk, yhteensä 87 244 euroa/kk ja 1 046 924 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 17,01 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,85 euroa/htm²/kk.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen valmistuttua sosiaali- ja terveystoimi luopuu muualla käytössä olevista tiloista yhteenlasketulta laajuudeltaan noin 3 010 m².

Rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2018 - 2027, jossa hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu määrärahaa yhteensä 5,0 milj. euroa vuosille 2018 - 2019.

Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.

Aikataulu ja toteutus



22.03.2018

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 8/2017 - 2/2018
- toteutussuunnittelu 3/2018 - 6/2018
- rakentamisen valmistelu 6/2018 - 8/2018
- rakentaminen 9/2018 - 3/2019.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kallion perhekeskus tarveselvitys ja hankesuunnitelma_muokattu
5.3.2018

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Sosiaali- ja terveystoimi
Rya

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveyslautakunta 13.03.2018 § 60

Sosiaali- ja terveyslautakunta 27.02.2018 § 46

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.03.2018
§ 30