

Malmin lastenkoti ja perhearviointi

(Riihenkulman lastenkoti, ympärivuorokautinen perhearviointi ja vastaanotto-perhetoiminta)

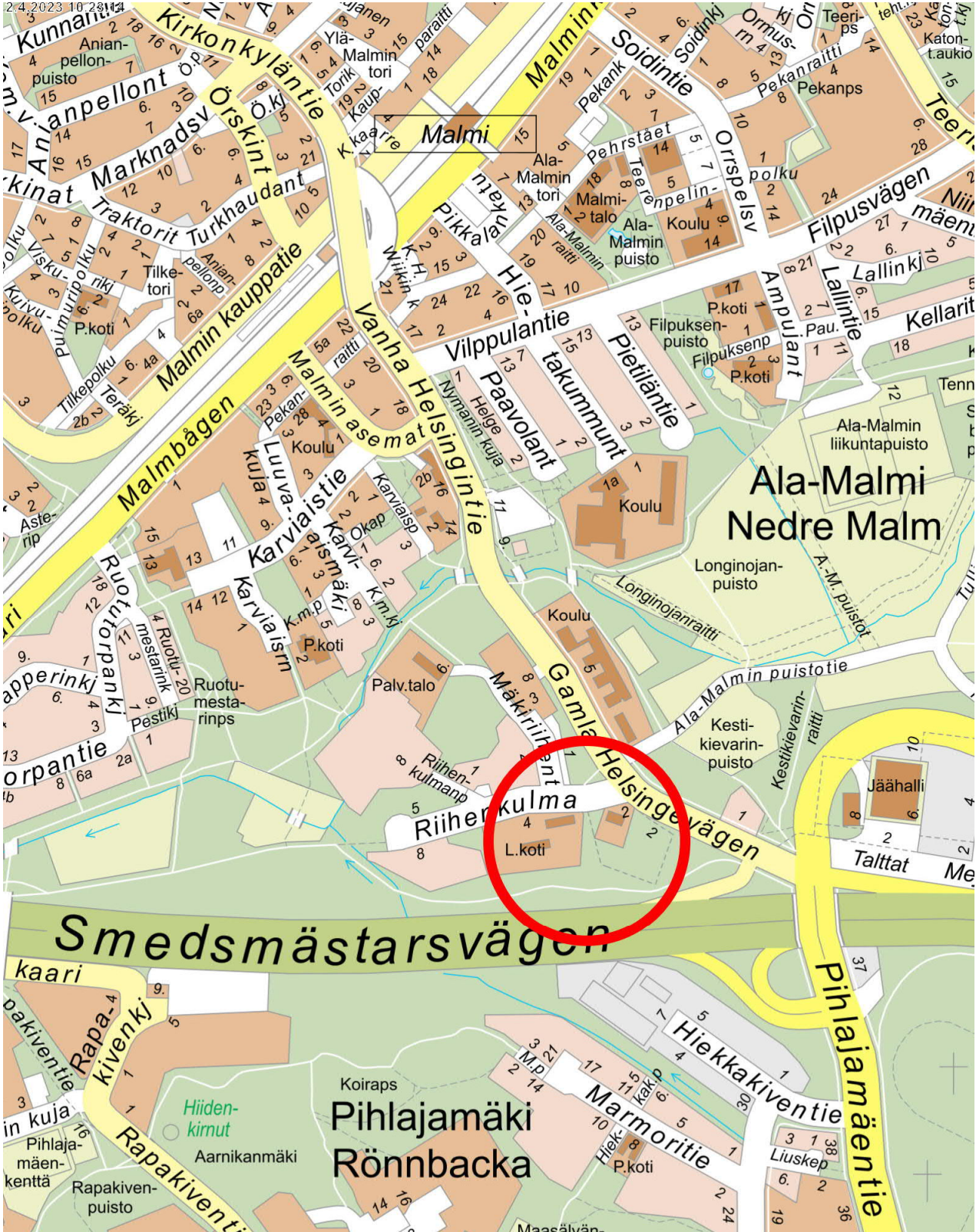
Riihenkulma 4 ja 2b, 00700 Helsinki



Korvaava uudisrakennus

Hankenro 2821U51019

Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Malmin lastenkoti ja perhearviointi (Riihenkulman lastenkoti, ympärivuorokautinen perhearviointi ja vastaanottoperhetoiminta)					Hankenumbero 2821U51019
Osoite Riihenkulma 4 ja 2b					Rakennustunnus (RATU)
Sijainti Kaupunginosa 38 Malmi, kortteli 64, tontti 3 sekä kortteli 65, tontti 2					Kiinteistöobjekti 2410
Käyttäjä/toiminta Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, Lastensuojelu ja perhesosiaalityö					Asiakas-/oppilas-/tilapaikat lastenkoti 30 asukasta, ypa 6 perheasuntoa
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
Hankkeen tarpeellisuus Lastenkotitoiminta on lakisääteinen palvelu. Hankkeella yhdistetään toisistaan erillisinä sateliitteina toimivia lastenkodin pienyksiköitä, mikä tukee toiminnan toteuttamista turvallisesti. Uudisrakentamishankkeen myötä lastenkotitoiminnan paikkamäärä kasvaa kuudella paikalla Helsingin lastensuojelun tavoitteiden mukaisesti. Lastenkotitoiminnan kanssa samaan yhteyteen saadaan uudisrakentamishankkeen myötä myös vastaanottoperhetoiminta sekä ympärivuorokautinen perhearviointi, jotka kaikki hyötyvät toistensa lähellä toimimisesta. Riihenkulma 4:n tontilla sijaitsevat lastensuojelun käytössä olevat rakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän, mutta toteutetuilla käyttöä turvaavilla korjauksilla tilat voivat palvella toimintaa vielä muutaman vuoden ajan. Korjausrakentamisella ei voitaisi vastata toimintojen tämän päivän lakisääteisiin ja toiminnallisiin tarpeisiin.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 3/2023)					
RI 111,1; THI 198,7	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	3 745	3 010	2 323	20 840 000	€
Muutos / Korjaus / Perusparannus					€
Yhteensä					€
Investointikustannusten jakautuminen				5 565	€ / brm ²
				6 924	€ / htm ²
					€ / asiakas
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po + yk € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (3 010 htm ²)	28,44	5,25	33,69	101 398	1 216 778
Nykyinen vuokra (htm ²)					
Toiminnan käynnistämiskustannukset: sotepe- toimiala on varannut laite- ja irtokalustehankintoihin 750 000 €.					
Hankkeen aikataulu					
Toteutuksen suunnittelu 9/2023 - 6/2024, rakentamisen valmistelu 7/2024 - 9/2024, rakentaminen 10/2024 - 3/2026					
Rahoitussuunnitelma					
Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 14 milj.€ vuosille 2022 - 2026. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 20,84 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.					
Väistötilat Lastenkodin Riihenkulman osatot siirtyvät väistötiloihin nykyisten rakennusten purkamisen ja uudisrakennusten rakentamisen ajaksi osoitteeseen Niittaajankuja 2. Vastaanottoperhetoiminnan väistötilojen sijainti on vielä selvitettävänä.				Väistötilojen kustannusarvio 450 000 (lastenkoti)	

Toteutus- ja hallintamuoto

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

Lisätiedot

Kustannuksia korottavia tekijöitä:

- hankkeessa varaudutaan valmistelussa olevaan lastensuojelulain muutokseen, jossa lasten määrä yhdessä rakennuksessa rajataan jopa neljääntoista lapseen. Näin ollen rakennuksia tulee kohteeseen useita:
 - ulkovaipan osuus muodostuu suureksi
 - erityisesti lvi- järjestelmien toteuttaminen aiheuttaa lisäkustannuksia
- erityistason ja vaativan tason lastenkotitilojen kestävyys- ja turvallisuusvaatimukset ovat erittäin korkeat.
- ympäristön aiheuttama melutilanne vaatii rakenteilta erityisen hyviä ääneneristysominaisuuksia ja pihan käytettävyys edellyttää osastorakennuksilta normaalia suurempaa korkeutta.
- vanhan asemakaavan mukainen kerrosala lasketaan vanhan rakennuslain mukaisesti. Tilatarpeen toteuttaminen edellyttää iv-konehuoneiden sijoittamista ullakotiloihin, jotta rakennusoikeus riittää esitettyihin tilatarpeisiin. Ratkaisu kasvattaa bruttoalaa.

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	5
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	8
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	8
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	9
8	Rakentamiskustannukset.....	10
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	11
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	11
11	Hankkeen aikataulu.....	11
12	Rahoitussuunnitelma.....	12
13	Väistötilat.....	12
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	12

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Pohjarakennusluonnos
- Liite 8 Rakenneviitesuunnitelmat
- Liite 9 Rakennustapaselostus
- Liite 10 LVI-viitesuunnitelmat
- Liite 11 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 12 Akustiset vaatimukset
- Liite 13 Pihan viitesuunnitelmat
- Liite 14 Palotekninen selvitys
- Liite 15 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteiden seurantaraportti
- Liite 16 Energiasuunnittelun yhteenveto
- Liite 17 Olosuhdesimulointiraportti
- Liite 18 Elinkaaren hiilijalanjäljen arviointi
- Liite 19 Työturvallisuusriskit
- Liite 20 Kosteudenhallinnan riskilista
- Liite 21 Vuokravaikutuslaskelma
- Liite 22 Käyttäjän työsuojeluhenkilöstön lausunto

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Malmin lastenkoti ja perhearviointi (Riihenkulman lastenkoti, ympärivuorokautinen perhearviointi ja vastaanottoperhetoiminta)
Osoite:	Riihenkulma 4 ja 2b, 00700 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 38, Malmi, kortteli 64, tontti 3 ja kortteli 65, tontti 2
Hankkeen laajuus:	3 745 brm ² (lämmin bruttoala)
Hankenumero:	2821U51019
Kiinteistöobjekti: (RATU):	2410

Rakennukset omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on Helsingin kaupunki, sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan perhe- ja sosiaalipalvelujen palvelukokonaisuuden lastensuojelun lastenkotitoiminta sekä lastensuojelun ja perhesosiaalityön palvelut: Riihenkulman lastenkoti, ympärivuorokautinen perhearviointi sekä vastaanottoperhetoiminta.

Tämä hankesuunnitelma koskee korvaavaa uudisrakennushanketta. Malmin lastenkotia ja vastaanottoperhetoimintaa osoitteessa Riihenkulma 4 palvelevat huonokuntoiset rakennukset korvataan uudisrakennuksilla. Lastenkodin tilojen lisäksi Riihenkulma 4:n tontille sijoitetaan yhteistiloja, jotka palvelevat lastenkodin lisäksi ympärivuorokautista perhearviointia ja vastaanottoperhetoimintaa. Lastenkodin asiakaspaikkojen lukumäärää lisätään. Ympärivuorokautiselle perhearvioinnille ja vastaanottoperhetoiminnalle toteutetaan pysyvät tilat osoitteeseen Riihenkulma 2. Ympärivuorokautisen perhearvioinnin asiakaspaikkamäärää lisätään.

Sosiaali- ja terveystoimiala on 23.6.2022 hyväksynyt hankkeen 24.5.2022 päivätyn tarvekuvauksen.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Riihenkulma 4:n rakennuspaikalla on voimassa asemakaava 9155, joka on tullut voimaan 31.12.1986. Kaavassa tontti on merkitty tunnuksella YS eli se muodostaa sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen.

Tontin pinta-ala on 11 289 m². Rakennusoikeutta on 2 500 kem² ja kerrosluku enimmillään kaksi.

Tontti muodostaa eteläkaakkoon laskeutuvan rinteeseen, jossa rakennusalan alueella korkeusero on noin seitsemän metriä. Lähtökohtana on ollut, että rakennukset sijoitetaan tontille maanpinnan korkeusasemaa luontevasti myötäillen.

Tällä hetkellä tontilla on kolme erillistä rakennusta ja kaksi talousrakennusta sekä leikkiapiha rakennelmineen. Nykyiset rakennukset ja rakennelmat puretaan erillisenä hankkeena. Kaupunginmuseo ei näe estettä nykyisten rakennusten purkamiselle.

Riihenkulma 2b:n rakennuspaikalla on voimassa sama asemakaava 9155. Kaavassa kortteli on merkitty tunnuksella YOS eli se muodostaa opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen.

Uudisrakennuksen tontti lohkotaan omaksi tontikseen. Lohkottavan tontin pinta-ala on noin 5 840 m². Rakennusoikeutta on enimmillään 1 300 kem² ja kerrosluku kaksi. Tontin pinta-ala ja rakennusoikeus tarkentuvat tontin lohkomisen yhteydessä.

Lohkottava tontti muodostaa länteen ja lounaaseen laskeutuvan rinteeseen. Rakennusalan alue on kuitenkin verrattain tasainen. Liittymä tontille toteutetaan Riihenkulman suunnasta suojavieral alueen kautta kiertäen tontin 2:1

Rakennukset liitetään alueen vesi-, viemäri- ja sähköverkkoihin, joiden liittymät ovat Riihenkulmalla ja Vanhalla Helsingintiellä. Hulevedet johdetaan osittain sadevesiviemäriin, osittain imeytetään maastoon. Rakennuksiin toteutetaan maalämpöjärjestelmä.

Väestönsuojapaikat sijoitetaan Riihenkulma 4:n tontille. Toimintojen edellyttämät autopaikat varataan kummallekin tontille.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Riihenkulma 4:n ja 2:n tonteille uudisrakennuksiin sijoitettavat sosiaali-, terveys ja pelastustoimialan kokonaisuuteen kuuluvat lastensuojelun toiminnot ovat lakisäätteisiä palveluita (laitospalvelut shl 22§, sijoitus avohuollon tukitoimena lsl 37§, kiireellinen sijoitus lsl 38§, huostaanotto lsl 40§). Uudishankkeen myötä näiden palvelujen tuottaminen on entistä turvallisempaa ja laadukkaaseen hoitoon liittyvien tavoitteiden mukaista.

Uusirakentamishanke mahdollistaa uudet, terveelliset, turvalliset ja toiminnoille tarkoituksenmukaiset ja nykyaikaiset tilat, joilla voidaan vastata laitoshoidon turvallisuus-, valvottavuus- ja erityistilatarpeisiin.

Riihenkulma 4 tontilla on vuosikymmenien ajan ollut vakiintunutta lastensuojelun toimintaa. Tontti on sijaintinsa puolesta helppo saavuttaa eri suunnista sekä julkisilla että omalla autolla.

Kaikki tonteille sijoitettavat toiminnot palvelevat koko Helsinkiä.

Lastensuojelun laitostoiminnan erityisen luonteen vuoksi on tärkeää, että jo pitkään käytössä ollut tontti voidaan hyödyntää samaan toimintaan tulevaisuudessakin. Uusien tonttien etsiminen lastensuojelun laitostoiminnalle on vaikeaa, sillä lastensuojelulaitokset herättävät uusissa naapurustoissa huolta. Tontille jo vakiintuneen toiminnan laajentamisella ja tontin rakentamisoikeuden tehokkaammalla käytöllä pystytään nopeammin vastaamaan toiminnan uusiin tiloihin liittyvään tarpeeseen.

Piha-alueet suunnitellaan palvelemaan toimintojen asiakkaiden tarpeita.

Toiminnalliset perustelut

Uudisrakentamishanke mahdollistaa kolmen tähän saakka itsenäisesti toimineen lastenkodin pienyksikön tuomisen toistensa välittömään läheisyyteen sekä kahden muun lastensuojelun palvelun toimimisen samassa kokonaisuudessa. Yhdessä ja rinnakkain toimiminen edistää tilojen yhteiskäyttöä, vahvistaa turvallisuusnäkökulmaa sekä tuo synergiaa myös osaamisen ja henkilöstön resurssien keskittämisessä.

Uudisrakentamishankkeen myötä Helsingin lastensuojelun laitoshoidon paikkamäärää voidaan kasvattaa, mikä on Helsingin lastensuojelun omien tavoitteiden mukaista.

Uudisrakentamishankkeen myötä lastensuojelu voi luopua sille epätarkoituksenmukaisista ja huonokuntoisista tiloista osoitteissa:

Riihenkulma 4, A-, B- ja C- rakennukset
Tilanhoitajankaari 3 D 63 ja 64
Jäkäläpolku 6

Riihenkulman lastenkoti voi yhdistää nykyisin toisistaan erillään toimivat pienyksikkönsä.

Hankkeen myötä saadaan toteutettua ympärivuorokautiselle perhearvioinnille pitkäaikaiset ja tarkoituksenmukaiset tilat. Toiminta on toiminut kaksissa väliaikaisissa ja sille sopimattomissa tiloissa vuodesta 2020 lähtien, tällä hetkellä osoitteessa Sofianlehdonkatu 11. Aiemmissä tiloissa oli toiminnan kannalta merkittäviä turvallisuuspuutteita, joita ei ollut mahdollista parantaa tilamuutoksilla. Nykyiset tilat eivät mahdollista kuuden perhepaikan tarjoamista eivätkä palvele monilapsisten perheiden tarpeita.

Ympärivuorokautisen perhearvioinnin paikkamäärää voidaan kasvattaa uudisrakentamishankkeen myötä kahdella perhepaikalla. Neljän perheen sijaan voidaan yksikköön sijoittaa jopa kuusi perhettä samanaikaisesti. Lisäksi uudet ympärivuorokautisen perhearvioinnin tilat vastaavat monilapsisten perheiden tarpeisiin, sillä perhehuoneistot on suunniteltu toisiinsa yhdistettäviksi.

Vastaanottoperhetoiminta on toiminut Riihenkulma 4:n tontilla A-talossa pitkäaikaisesti ja vakiintuneesti. Vastaanottoperhetoiminnan tilat on muokattu tilamuutoksin vastaanottokodin tiloista. Uudisrakentamishankkeen myötä voidaan varmistaa toiminnalle tarkoituksenmukaiset tilat, jotka mm. mahdollistavat toiminnan tehtäviin kuuluvien valvottujen ja tuettujen tapaamisten sujumisen ja niille turvallisen ympäristön tarjoamisen. Vastaanottoperhetoiminnassa asioivat eri puolella pääkaupunkiseutua ja Etelä-Suomea toimivat vastaanottoperheet, joten helposti saavutettava sijainti on olennainen osa toimintaa. Helppo saavutettavuus palvelee myös vanhempia, jotka tulevat toiminnan tiloihin tapaamaan lapsiaan valvotusti tai tuetusti.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Osoitteessa Riihenkulma 4 sijaitsevat nykyiset rakennukset on rakennettu vuonna 1967 lastenkodin tarpeisiin. Rakennukset ovat tulleet teknisen käyttöikänsä päähän ja altistuneet kosteudelle. Rakennusten peruskorjaaminen vaatisi raskaita toimenpiteitä. Tilat eivät laajuudeltaan ole riittävät esitettyihin tarpeisiin, eivätkä ne toiminnallisestikaan vastaa nykyisiä lastensuojelun vaatimuksia.

Kuntotutkimusraporttien ja tehtyjen havaintojen perusteella nykyiset rakennukset ovat laaja-alaisesti kosteusvaurioituneet. Kosteusvauriot ovat johtaneet useamman rakenneosan mikrobivaurioitumiseen. Pahiten vaurioituneet rakenneosat ovat sokkeli ja yläpohjarakenteet. Myös ulkoseinissä on todettu eriasteista vaurioitumista. Kellarilla varustetussa rakennuksessa pahiten vaurioituneisiin rakenneosiin kuuluvat myös perusmuurirakenteet.

Rakennuksissa on toteutettu käyttöä turvaavia korjauksia, mutta tehtyjen kuntotutkimusten mukaan niiden vaikutus riittää vain muutaman vuoden ajalle.

Liite 2 Käyttäjän laatima tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Riihenkulman lastenkoti

1.1.2023 Malmin lastenkoti jaettiin kahteen hallinnolliseen kokonaisuuteen, Malmin lastenkotiin ja Riihenkulman lastenkotiin. Uudisrakentamishankkeeseen liittyy Riihenkulman lastenkodin kokonaisuus.

Riihenkulman lastenkoti tarjoaa pitkäaikaista ympärivuorokautista laitoshoidoa helsinkiläisille huostaanotetuille 3-17-vuotiaille lapsille ja nuorille. Yksikköön sijoitettavilla lapsilla voi olla kehityshäiriöitä ja neuropsykiatrista oireilua, joka saattaa ilmetä esimerkiksi aggressiivisuutena, koulunkäynnin ongelmina tai vuorovaikutuksen haasteina. Monilla on vaikeuksia myös aistisäätelyssä tai haasteita tulla toimeen ryhmässä.

Riihenkulman lastenkoti on uudisrakentamishankkeen valmistuttua 6-osastoinen ja 30-paikkainen lastenkoti, jossa osastot toimivat pareina lisäten näin toistensa turvallisuutta. Lastenkodin paikkamäärä kasvaa uudisrakentamishankkeen myötä kuudella paikalla.

Lastenkotitoiminnan osastojen sijoittelussa sekä osastotilojen ja pihaympäristön suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota kodinomaisuuteen, sillä asukkaat ovat pitkäaikaisia.

Tällä hetkellä Riihenkulman lastenkodin tiloja kolmessa eri pienyksikössä sekä lastenkodin hallinnon tiloissa käyttää 46 työntekijää. Riihenkulman lastenkodin työntekijät tulevat uudishankkeen myötä työskentelemään pääosin tontin 4 osastorakennuksissa käyttäen myös päärakennuksen yhteiskäyttöisiä tiloja. Osa työntekijöistä tulee työskentelemään tehtävänkuvansa vuoksi vain tontin 4 päärakennuksessa. Uudisrakentamishankkeen ja asiakaspaikkojen lisääntymisen johdosta Riihenkulman lastenkodin henkilöstömäärä nousee yhteensä 3- 6 työntekijällä. Lisäys koostuu sekä lastenkodin hoitohenkilöstöstä että puhtaanapitoon ja ruokahuoltoon liittyvästä henkilökunnasta. Noin puolet uusien vakanssien henkilökunnasta sijoittuu työskentelemään pääosin osastorakennuksiin.

Ympäri vuorokautinen perhearviointi (1.1.2024 alkaen: perhevastaanotto)

Riihenkulman lastenkodin välittömään läheisyyteen Riihenkulma 2:n tontille sijoitetaan ympärivuorokautinen perhearviointi, joka tarjoaa koko perheen sijoituksen mahdollistavaa arviointitoimintaa.

Ympäri vuorokautinen perhearviointi mahdollistaa lapsen ja perheen tilanteen arvioinnin silloin, kun sitä ei voida suorittaa kotiin tehtävänä työnä ja lastensuojelullinen suojeluperuste täyttyy. Palvelussa korostuu raskaana olevat vanhemmat sekä vauvavaiheen ja taaperoikäisten lasten perheet. Palvelu on lyhytaikainen ja se on ympärivuorokautista. Uudisrakentamishankkeen myötä lasten ikähaarukka voi hieman venyä, joten tilojen ja pihalueiden suunnittelussa pyritään huomioimaan myös pienten koululaisten tarpeet.

Toiminta on käynnistynyt vuonna 2020 ja toiminut siitä alkaen kaksissa toiminnalle sopimattomissa väliaikaisissa tiloissa. Tällä hetkellä ympärivuorokautinen perhearviointi toimii kohteessa Sofianlehdonkatu 11. Perhepaikkoja on ahtaiden tilojen vuoksi neljälle perhelle. Uudisrakentamishankkeen myötä perhepaikkojen määrä kasvaa kuuteen paikkaan. Uudisrakennuksen myötä toiminta voi nykyistä paremmin vastata myös monilapsisten perheiden palvelun tarpeeseen, sillä perheiden huoneistot on suunniteltu laajuudeltaan muunneltaviksi.

Tällä hetkellä ympärivuorokautisen perhearvoinnin tiloissa työskentelee 11 työntekijää. Uudisrakentamishankkeen ja asiakaspaikkojen lisääntymisen myötä henkilöstömäärä

nousee yhteensä 1- 2 työntekijällä. Ympäri vuorokautisen perhearvioinnin työntekijät tulevat pääosin työskentelemään 2-tontin rakennuksessa, 2.krs:ssa. He tulevat käyttämään yhteisiä tiloja myös saman rakennuksen 1.krs:ssa sekä Riihenkulma 4:n päärakennuksessa.

Vastaanottoperhetoiminta

Uudisrakentamishanke mahdollistaa uudet ja tarkoituksenmukaiset tilat vastaanottoperhetoiminnalle kahden muun edellä kuvatun toiminnan yhteyteen, ympäri vuorokautisen perhearvioinnin kanssa samaan rakennukseen.

Vastaanottoperhetoiminta on toiminut pitkäaikaisesti osoitteessa Riihenkulma 4 A.

Vastaanottoperhetoiminnan palvelun kohderyhmään kuuluvat akuutissa sijaishuollon tarpeessa olevat 0-17-vuotiaat lapset. Helsinki pyrkii sijoittamaan lapset ensisijaisesti vastaanottoperheisiin. Vastaanottoperhetoiminta vastaa vastaanottoperheisiin sijoitettujen lasten tukipalveluista sekä osallistuu lapsen ja perheen tilanteen arvioimiseen. Vastaanottoperhetoiminta turvaa sijoituksen aikana lapsen tarvitsemat palvelut, perhehoitajan osaamisen ja jaksamisen sekä varmistaa sijoituksen turvallisuuden. Vastaanottoperhetoiminnan työntekijät toimivat perhehoitajien lakisääteisinä vastuutyöntekijöinä ja vastaavat vastaanottoperheiden tukemisesta järjestäen mm. perhehoitajien työnohjausta ja jatkokoulutusta. Lisäksi vastaanottoperhetoiminta järjestää lasten ja heidän perheidensä yhteydenpitoa tarvittaessa joko valvotusti tai tuetusti omissa tiloissaan.

Tällä hetkellä vastaanottoperhetoiminnan tiloissa työskentelee yhteensä 13 henkilöä. Uudisrakentamishanke ei vaikuta vastaanottoperhetoiminnan työntekijämäärään. Työntekijät tulevat käyttämään pääosin tontin 2 rakennuksen alakerran tiloja, mutta myös yhteiskäyttöisiä tiloja Riihenkulma 4:n päärakennuksessa.

Hankkeen laajuus

Laajuustiedot, Riihenkulma 4:

Tontin ala	11 289 m ²
Rakennusoikeus	2 500 kem ²
Kerrosala	2 553 kem ²
Bruttoala	2 627 brm ²
Huoneistoala	2 175 htm ²
Hyötyala	1 669 hym ²

Laajuustiedot, Riihenkulma 2:

Tontin ala	~ 5 840 m ²
Rakennusoikeus	~ 1 300 kem ²
Kerrosala	1 119 kem ²
Bruttoala	1 199 brm ²
Huoneistoala	833 htm ²
Hyötyala	654 hym ²

Laajuustiedot, yhteensä:

Kerrosala	3 673 kem ²
Bruttoala	lämmin 3 745 brm ² , yhteensä 3 826 brm ²
Huoneistoala	3 008 htm ²
Hyötyala	2 323 hym ²

Laatutaso

Hankekokonaisuus koostuu kaikkiaan viidestä eri toimintojen tarpeiden mukaan suunnitellusta rakennuksesta sekä väestösuojavaatimusten mukaan suunnitellusta erillisestä varistorakennuksesta.

Riihenkulma 4:ään sijoittuvat lastenkodin osatorakennukset on suunniteltu lastensuojelulain muutosta ennakoiden niin, että yhdessä rakennuksessa on tilat enimmillään neljälletoista asukkaalle. Tilojen järjestelyissä lähtökohtana ovat olleet kodinomaisuus ja hyvä valvottavuus.

Riihenkulma 4:n päärakennukseen on sijoitettu lastenkodin henkilöstön työskentely-, vastaanotto- ja sosiaalityilat, lastenkodin itsenäistävät asunnot sekä kaikkia kolmea toimintaa palvelevat monitoimitali, saunatilat ja aistihuone sekä ruoka- ja kiinteistöhuollon tilat.

Riihenkulma 2:n rakennukseen on sijoitettu ympärivuorokautisen perhearvioinnin ja vastaanottoperhetoiminnan tilat. Ne koostuvat henkilökunnan työskentely- ja vastaanottotiloista sekä perhearvioinnin lyhytaikaisista asunnoista. Tilojen valvottavuuteen ja turvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota.

Kaikkien rakennusten rakenneratkaisuissa on erityisesti huomioitu toimintojen kannalta olennaiset yksityisyyden suojan vaatimukset sekä rakennuspaikasta johtuva ulkoinen melutilanne.

Rakennukset ovat valuharkkorunkoisia ja ala-, väli- sekä yläpohjat koostuvat ontelolaatastoista. Julkisivut ovat puuverhoillut ja vesikatto konesaumattua peltiä. Niissä rakennusosissa, joita ääneneristävyyden vaatimukset eivät suoraan koske, käytetään puuta. Valtaosa rakennuksista toteutetaan paalujen varaan.

Huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen ja esteettömyyteen. Toimintojen erityiset turvallisuustarpeet on rakenteellisten ratkaisujen lisäksi huomioitu rajaamalla eri käyttötarkoituksiin liittyvät tilat toisistaan kulunvalvonnalla. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon kaikkien kolmen toiminnan tarpeet.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Käytettävät rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Uudisrakennuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- rakennustöiden ja ilmanvaihdon puhtaustuokkat P1
- rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokat M1
- määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä uusiutuvan energian tuotanto

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja käytetään ulkopuolista kosteudenhallintakoordinaattoria ja puhtaudenhallintakoordinaattoria.

Kosteudenhallinnan riskikartta on teknisenä asiakirjana x.

- Liite 3 Tilaohjelma (sis. vertailu tilaohjelman ja viitesuunnitelmien välillä)*
Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Lastenkodin tilojen suunnittelussa tavoitteena on ollut erityisen kestävien ja turvallisten rakennusratkaisujen löytäminen. Rakenteissa sekä kaluste- ja varusteratkaisuissa on varauduttu poikkeuksellisen kovaan kulutukseen.

Yksi lastenkodin osastokokonaisuus koostuu kahdesta asuintilat käsittävästä yksiköstä sekä noita kahta osastoa yhdistävistä yhteisistä tiloista. Ne koostuvat paitsi henkilökunnan tiloista, myös omaisten tapaamistiloista ja asukkaiden eriyttämis- ja eristystiloista. Asukkaiden kanssa tapahtuvia erityisiä ja äkillisiä tilanteita varten tarvittavien eristystilojen turvallisuuteen ja kestävytyteen on kiinnitetty korostettua huomiota.

Kaikki kolme toimintaa vaativat luottamuksellisuutta henkilökunnan ja asiakkaiden välillä. Rakenteiden ääneneristysominaisuudet ovat olleet keskeisessä roolissa asuin-, vastaanotto- ja työkentelytilojen suunnittelussa.

Rakennuspaikan ympäristön melutilanne Kehä 1:n ja Vanhan Helsingintien läheisyydessä on vaativa. Asia on huomioitu paitsi rakennusratkaisuissa myös rakennusten sijoittelussa tontille. Pidempään ulko-oleskeluun tarkoitetut alueet on sijoitettu niin, että rakennukset toimivat melusuojina.

Riihenkulma 2:n tontin vieressä sijaitsee arvokas vaahteralehto, jonka puiden suojeleminen on huomioitu suunnitteluvaiheessa ja ohjeistetaan tuleviin työmaajärjestelyihin.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet sekä niiden toteutuminen hankesuunnitteluvaiheessa on kuvattu tarkemmin tämän hankesuunnitelman teknisessä asiakirjassa, liite 15.

6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Hankesuunnitteluvaiheessa on selvitetty lämpöpumppujärjestelmän sekä aurinkosähköjärjestelmän tekninen toteutettavuus ja taloudellinen kannattavuus.

Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu maalämpöjärjestelmä, koska järjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on 15 vuotta tai alle. Maalämpö kattaa n. 95 % lämmitystarpeesta. Huipputehontarpeet katetaan sähköllä.

Aurinkosähköjärjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on 20 vuotta tai alle. Vesikatoille sijoitetaan noin 70 (Riihenkulma 4) ja 22 (Riihenkulma 2) kWp:n aurinkosähköjärjestelmät, jolla katetaan noin 20 % kokonaissähköntarpeesta. Vesikatoille on varattu tilat järjestelmän laajentamiselle.

Rakennusten hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 112 kWhE/m²,a ja se alittaa kansallisen määräystason 30 %.

Merkittävimmät energiatehokkuutta parantavat ratkaisut ovat:

- määräystasoa paremman U-arvon ikkunat
- energiatehokas ilmanvaihto
- maalämpöjärjestelmä
- aurinkopaneelit
- LED valaistus

Tilojen sisäolosuhteita on tarkastelu hankesuunnittelun aikana ja sisälämpötila täyttää asetetun tavoitteen. Olosuhteita hallitaan kohtuullisen kokoisella aukotuksella, lasiväliin sijoitetuilla sälekaihtimilla ja tarvittaessa viilennyksellä maalämpökaivoista (ylilämmön pumppaaminen takaisin maalämpökaivoihin).

6.3. Hiilijalanjälki

Hankesuunnittelun aikana suunnitteluryhmä on perehdytetty rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkilaskentaan ja tehdyt laskelmat on käyty läpi yhdessä suunnitteluryhmän kanssa pyrkien löytämään hiilijalanjälkeä pienentävät suunnitteluratkaisut.

Hankesuunnitteluvaiheessa viitesuunnitelmien mukaiselle rakennukselle laskettu elinkaaren hiilijalanjälki on 20,4 kgCO_{2e}/m²,a. Hiilijalanjälki jakautuu siten, että rakentamisen osuus (elinkaaren vaiheet A1-A5) on 48 % ja 50 vuoden tarkastelujakson (elinkaaren vaiheet B3-4, B6 ja C1-4) aikana syntyy 52 %.

6.4. Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu.

Jätejärjestelmä tässä hankkeessa on jätekatos. Jätekatoksessa kerätään jäteastioissa sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi.

Lastenkoti toimii lapsille kotina vuosia ja palvelee näin myös ympäristökasvattajan roolissa. Jätehuollon ja kierrätyksen tulee olla mahdollista myös yhdessä asiakkaiden kanssa.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Korvaavan uudisrakennushankkeen myötä lastenkoti saa käyttöönsä terveelliset, turvalliset ja toimivat tilat, jotka täyttävät toiminnan tarpeet ja vastaavat lastensuojelulain vaatimuksiin. Nykyiset tilat sijaitsevat useassa eri kohteessa eivätkä vastaa tämän päivän lastensuojelun laitoshoidon vaatimuksia. Tilat ovat mm. ahtaita, epätarkoituksenmukaisia, epäkäytännöllisiä ja sokkeloisia. Monet tilojen ominaisuuksista ovat turvallisuuden kannalta riskitekijöitä, kuten valvonnan katvealueet sekä turvallisen rajaamisen mahdollistavien erityistilojen puute. Lisäksi osa uudisrakentamishankkeella korvattavista tiloista ovat vain väliaikaisessa käytössä tai / ja huonokuntoisia.

Asianmukaisten, turvallisten, terveellisten ja nykyaikaista toimintaa tukevien tilojen lisäksi uudisrakentamishanke mahdollistaa Helsingin oman lastenkotitoiminnan lisäämisen heti hankkeen valmistuttua kuudella asiakaspaikalla. Osastot on suunniteltu siten, että jatkossa niissä on joustoa 5:n ja 7:n asiakaspaikan välillä. Tämä mahdollistaa toiminnalle käyttöjoustoja erilaisten väliaikaisten tai pysyvien muutosten mahdollistamiseksi ilman erillisiä muutostöitä.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 seuraavia tavoitteita:

- Helsinkiläisten hyvinvointi ja terveys paranevat, henkilöstölle vetovoimainen Helsinki:
 - asukkaiden ja henkilökunnan arjen viihtyisyyteen kiinnitetään erityistä huomiota.
 - turvallisuuden varmistaminen on lastensuojelun hankkeissa ensiarvoisen tärkeää. Suunnittelemalla uudisrakennus kaupunkiympäristön ja sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialojen suunnitteluohjeiden mukaan saadaan käyttöön nykyiset turvallisuus- ja terveellisyysvaatimukset täyttävät tilat.
- Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua:
 - rakennukset suunnitellaan energiatehokkaiksi ja materiaalien valinnassa otetaan huomioon hiilijalanjälki.
 - rakennusten käytön aikaisia päästöjä rajoitetaan lämpöpumppujärjestelmän tuottamalla uusiutuvalla energialla ja tuottamalla sähköä vesikatolle asennettavalla aurinkosähköjärjestelmällä.

Hankkeen riskit

- Työmaa toimii asuinalueella ja kansainvälisen koulun naapurissa. Nämä huomioidaan työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa, liikennejärjestelyissä ja liikennöivien henkilöiden perehdyttämisessä. Työmaan merkintä ja rajausta tulee tehdä selvästi ja niin, että työmaa voidaan ohittaa helposti ja turvallisesti.
- Alhaisen energiankulutuksen mahdollistavat rakenteet tulevat olemaan hyvin tiiviitä. Rakenteiden rakennusaikaisen kustannuksen ehkäisemiseksi suunnitteluvaiheessa laaditaan ohjeet valittavien materiaalien ja rakenteiden työnaikaiselle varastoinnille ja käsittelylle.
- Lastensuojelun hankkeet herättävät usein naapurustossa vastustusta. Riihenkulmassa on jo vuosikymmenien ajan toiminut lastenkoti, joten toiminta on naapurustolle tuttua. Hankkeessa on linjattu, että uudisrakennukset toteutetaan asemakaavan vaatimusten mukaisesti niin, ettei kaavasta poikkeamiseen ole tarvetta ja sen myötä mahdollisiin viivästyksiin hankkeen aikataulussa olisi aihetta.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 3/2023, RI = 111,1; THI = 198,7 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 20 840 000 € (alv 0%), (5 564 €/brm²).

Edellä mainitut rakentamiskustannukset sisältävät seuraavia, kustannuksia lisääviä kohteen erityispiirteistä aiheutuvia ratkaisuja:

- hankkeessa varaudutaan siihen, että valmistelussa oleva lastensuojelulaki sallii vain neljäntoista lapsen eli kahden osaston sijoittamisen samaan rakennukseen, joten rakennuksia tulee kohteeseen useita:
 - ulkovaipan osuus muodostuu suureksi
 - erityisesti lvi-järjestelmien toteuttaminen aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia
- erityistason ja vaativan tason lastenkotitilojen kestävyys- ja turvallisuusvaatimukset ovat erittäin korkeat.
- ympäristön aiheuttama melutilanne vaatii rakenteilta erityisen hyviä ääneneristysominaisuuksia ja pihan käytettävyyttä edellyttää osatorakennuksilta normaalia suurempaa korkeutta.
- vanhan asemakaavan mukainen kerrosala lasketaan vanhan rakennuslain mukaisesti. Tilatarpeen toteuttaminen edellyttää iv-konehuoneiden sijoittamista ullakkotiloihin, jotta rakennusoikeus riittää esitettyihin tilatarpeisiin. Ratkaisu kasvattaa bruttoalaa.

Uusiutuviin energialähteisiin tehtävien investointien takaisinmaksuaika on alle 15 vuotta ja investoinnit pienentävät ylläpidon aikaisia käyttökustannuksia.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen vuokra on noin 1 216 780 €/v, 33,69 €/ htm²/kk (pääomavuokra 28,44 €/ htm²/kk sisältäen yleiskustannuksen 0,67 €/ htm²/kk + ylläpitovuokra 5,25 €/htm²/kk). Neliövuokran perusteena on 3 010 htm². Tuottovaade on 2,5 % ja poistoaika 35 vuotta. Vuokravaikutuslaskelma on hankesuunnitelman teknisenä asiakirjana. liite 21.

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

Kohteet, joista luovutaan uudisrakennusten myötä ja niiden nykyiset vuokrat:

Riihenkulma 4 (kymp):

Riihenkulman lastenkoti (rak B ja C), 19,91 €/htm²/kk 16 227 €/kk, noin 195 000 €/v

Vastaanotto-perhetoiminta (rak A), 19,91 €/htm²/kk, 7 685 €/kk, noin 92 000 €/v

Jäkäläpolku 6 (kymp):

Lastenkodin pienyksikkö, 22,19 €/htm²/kk, 5 480 €/kk, noin 66 000 €/v

Tilanhoitajankaari 3 D 63 ja 64 (heka):

Lastenkodin pienyksikkö, noin 3 000 €/kk, noin 36 000 €/v

Kohde, joka jää edelleen sotepe:n käyttöön, toiminnan sisältö tarkentuu myöhemmin:

Sofianlehdonkatu 11, (heka, kymp):

Ympärivuorokautinen perhearviointi, 26,12 €/htm²/kk, 9 457 €/kk, noin 113 000 €/v

Hankkeen myötä uusiin tiloihin siirtyvien toimintojen vuokratkustannukset ovat nykyisin yhteensä noin 42 000 €/kk, noin 502 000 €/v

Uuden vuokramallin mukaan kohteen väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankkeen kokonaisvuokraan. Kohteen väistötilajärjestelyt ja niistä Sotepelle syntyvät kustannukset on kuvattu kappaleessa 13.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset muodostuvat laite- ja irtokalustehankinnoista, joihin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala on varannut 750 000 €. Muutoista aiheutuvista kustannuksista vastaavat käyttäjätoiminnot.

Käyttäjätoiminnot huomioivat uudisrakentamisen jälkeisissä käyttötalousbudjeteissaan hankkeen myötä toimintojen paikkamäärien lisäykseen liittyvät tulevat uudet vakanssit sekä ruokailuista ja puhtaanapidosta tulevat mahdollisesti ylimääräiset kustannukset.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

Hankesuunnittelu	05/2022- 06/2023
Toteutussuunnittelu	09/2023- 06/2024
Rakentamisen valmistelu	07/2024- 09/2024
Rakentaminen ja käyttöönotto	10/2024- 03/2026

Liite 6 *Hankkeen alustava aikataulu*

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023- 2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 14 milj. € siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2024 - 2026.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 20,84 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

13 Väistötilat

Uuden vuokramallin mukaan kohteen väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankkeen pääomavuokraan. Väistötilan käyttäjä maksaa vuokraa siitä tilasta, jota kulloinkin käyttää.

Riihenkulma 4 B- ja C-rakennuksissa oleva lastenkotitoiminta ja sen hallinto siirtyvät väistötiloihin osoitteeseen Niittaajankuja 2. Kohde on jo lastensuojelun käytössä ja vapautuu toisen toiminnan muuttaessa omaan uudisrakennukseensa keväällä 2024.

Lastenkodin ja sen hallinnon väistötilojen laskennallinen sisäinen vuokra nykyisten rakennusten purkamisen ja uudisrakennusten rakentamisen ajalle on noin 18 000 €/kk ja 25 kuukauden ajalle yhteensä noin 450 000 € (alv 0).

Riihenkulma 4 A-talossa toimivan vastaanottoperhetoiminnan väistötilan järjestäminen on vielä kesken.

Sotepe irtisanoo Riihenkulma 4 tontilla olevat kiinteistöt väistöjen tullessa ajankohtaiseksi, eikä irtisanomisen tullessa voimaan maksa vuokraa purettavista/puretuista rakennuksista. Toiminnot maksavat vuokraa väistötiloista ko tilan sopimuksen mukaan.

Ympäri vuorokautinen perhearviointi ei tarvitse uudisrakentamisen vuoksi väistötilaa, vaan jatkaa väliaikaisissa tiloissaan toimintaansa uudisrakentamishankkeen valmistumiseen saakka.

Väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

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