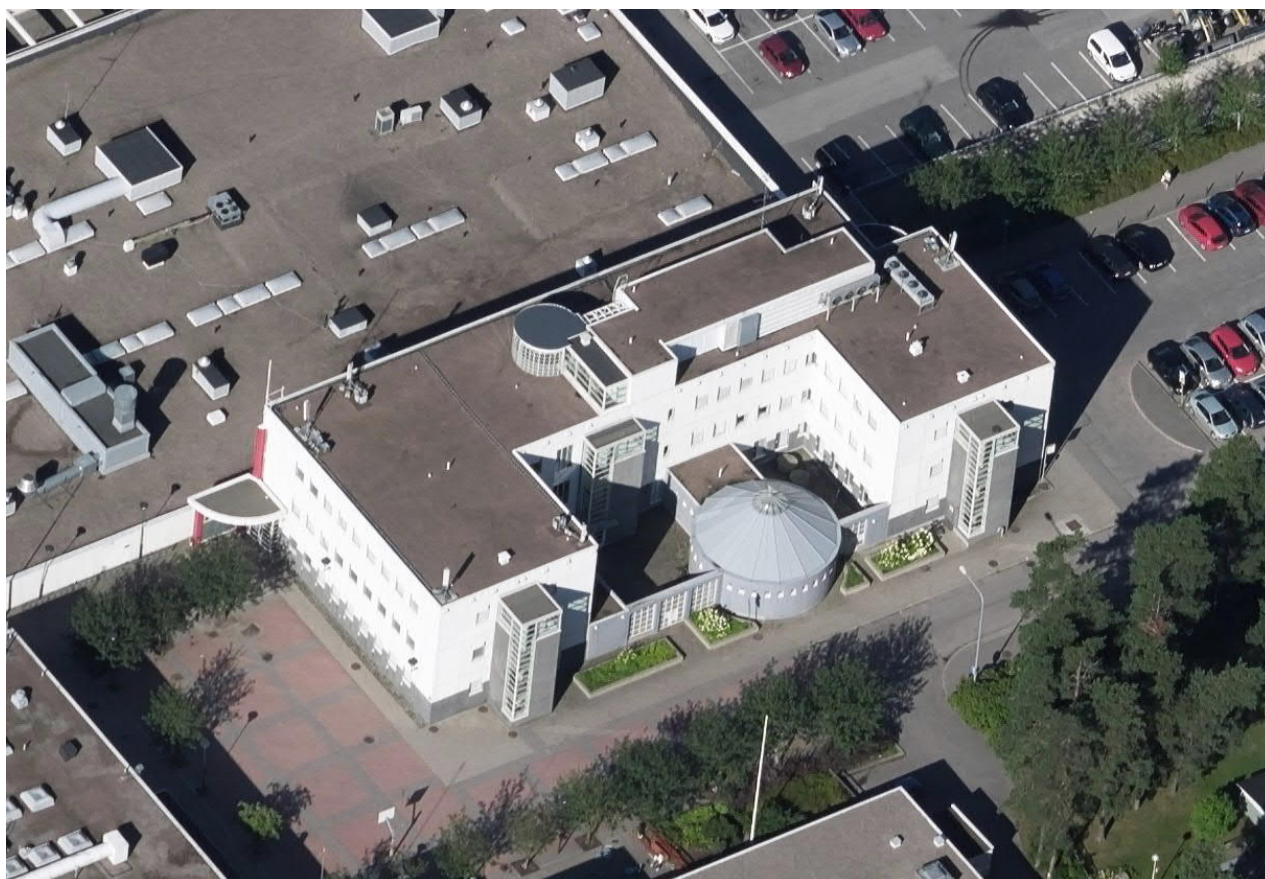
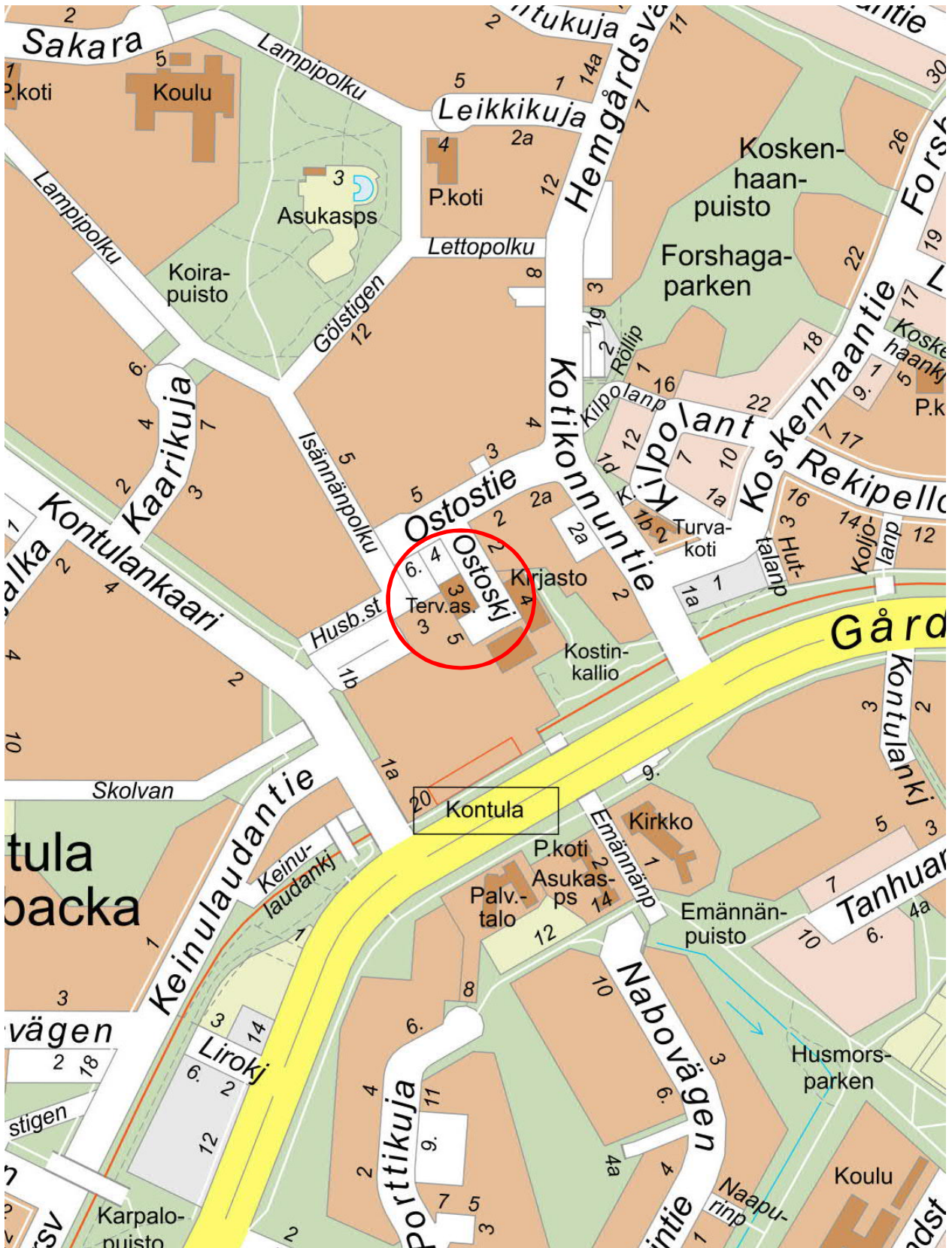


Kontulan terveysasema, toiminnalliset muutokset Ostoskuja 3, 00940 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Kontulan terveysasema, toiminnalliset muutokset				Hankenumbero 2821P51356	
Osoite Ostoskuja 3, 00940 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 2407	
Sijainti Helsinki				Kohdenumbero 1862	
Käyttäjä/toiminta Sosiaali- ja terveystoimi				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat	
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
		3985	2616	1995	14 500
Hankkeen tarpeellisuus Päivitetty tarvekuvaus 26.11.2020. Hankkeessa tehdään välttämättömät toimenpiteet terveysaseman toimintaympäristön terveellisuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi 2026 asti kunnes toiminta siirtyy Myllypuroon toteutettavaan laajennukseen. Hankkeessa korjataan toimintaa haittaavat poikkeamat ja puutteet terveysasemarakennuksen sisäympäristöolosuhteissa ja turvallisuudessa sekä tietoverkossa. (21.12.2020)					
Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 10/2020 RI 104,8; THI 186,0)					
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Korjaus: rak.teknisten muutosten alue	967	964	940	1 180 000	€
Yhteensä	967	964	940	1 180 000	€
Investointikustannusten jakautuminen:				1220 € / brm ²	
Hankkeen sisäpuolisten toimenpiteiden alue 2616 htm ² (21.12.2020)				1224 € / htm ²	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (2616,0 htm ²)	-	-	24,91*	65 187	782 244
Lisävuokra 5 v.	8,10 **	-	8,10 **	21 203	254 436
Nykyinen vuokra (2616,0 htm ²)	-	-	16,81*	43 984	527 808
*) kokonaisvuokraan sisältyy kiinteistön ylläpito **) rakennuskustannusten perusteella laskettava pääomavuokra					
Käyttäjä / Toiminnan käynnistämiskustannukset: turvallisuusjärjestelmien päätelaitteet ja irtaimistohankinnat 120 000 €					
Hankkeen aikataulu Hanke- ja toteutussuunnittelu 1/2020 – 12/2020, rakentaminen 01/2021 – 04/2021					
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissuunnitelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista. (21.12.2020)					
Väistötilat Erillisille väistötiloille ei ole tarvetta. Toiminta väistää rakennuksen sisällä.				Väistötilojen kustannusarvio	
Toteutus- ja hallintamuoto Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimiala. Rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat, joka on kaupungin 100 % omistama. Kohteen ylläpidosta vastaa kiinteistöyhtiö Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat,.					
Lisätiedot Hankkeessa tehtävät muutokset toteutetaan KOy Helsingin toimitilojen hyväksymällä tavalla. Muutostöiden toteutuksen urakoitsijana toimii kaupungin rakentamispalveluiden tuottaja STARA. Hankkeen yhteydessä Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat toteuttaa vastuulleen kuuluvat ilmanvaihdon toimivuuden kunnostus- ja varmistustoimenpiteet. SOTE on 14.12.2020 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen ja puoltanut hankesuunnitelmaa (21.12.2020)					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Viitesuunnitelmat

Tekniset asiakirjat (eivät hankesuunnitelman liitteenä, nähtävänä KYMP/RYA/Rohassa)

- Liite 5 Vastuunjakotaulukko (sisäinen vuokraus)
- Liite 6 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 7 ARK-suunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 8 LVIA-suunnitelmat ja kuntoselvitys
- Liite 9 Sähkösuunnitelmat
- Liite 10 Akustinen mittaus
- Liite 11 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

| Liitteet 5 ja 10 täydennetty 21.12.2020

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Kontulan terveysaseman toiminnalliset muutokset
Osoite:	Ostoskuja 3, 00940 Helsinki
Kiinteistötunnus:	091-047-0021-0009 kaupunginosa 47 Mellunkylä, kortteli 21 tontti 9
Hanketyyppi:	toiminnallinen muutostyö
Hankenumero:	2821P51356
Kohdenumero:	6470
Rakennustunnus:	30149
Omistustiedot:	Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat, Helsingin kaupungin omistaa 100% osakekannasta
Käyttötarkoitus:	terveysasema
Käyttäjähallintokunta:	sosiaali- ja terveystoimi

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunkikonserniin kuuluva Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat. Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa tilat käyttäjälle, sosiaali- ja terveystoimialalle. Rakennuksessa toimii Kontulan terveysasema.

| Tämä hankesuunnitelma koskee Kontulan terveysaseman tiloissa tehtäviä välttämättömiä korjaus- ja muutostöitä, joilla varmistetaan tilojen turvallisuus, terveellisyys ja käyttökelpoisuus siihen asti, kunnes toiminnot sijoitetaan Myllypuroon. 21.12.2020

Hankesuunnitelma on laadittu sosiaali- ja terveystoimen tilapalvelun ja kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden sekä kiinteistönomistajan Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen yhteistyönä.

Sosiaali- ja terveystoimiala on hyväksynyt hanketta koskevan tarvekuvauksen 14.10.2019 ”Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen toiminnalliset muutokset, Kontulan muutostyöt”. Tarvekuvaus on päivitetty 26.11.2020 vastaamaan sosiaali- ja terveystoimialan johtoryhmän päätöstä 15.6.2020, jolloin päätettiin toteuttaa vain välttämättömät korjaustyöt, jotta toiminta voi jatkaa Kontulan kiinteistössä, kunnes toiminta voi siirtyä Myllypuroon laajennuksen valmistuessa vuonna 2026.

| Sosiaali- ja terveystoimiala on 14.12.2020 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen ja puoltanut hankesuunnitelmaa. 21.12.2020

Toiminnan jatkuvuuden edellytysten varmistamiseksi tehdään sisäympäristöolosuhteiden osa-alueisiin kohdistettuja toimenpiteitä. Päätöksen mukaisesti kohennetaan ilmanvaihtoa, paikallista jäädytystä, äänieristystä, turvallisuutta, hygieniatasoa ja valaistusta. Aiemmin suunniteltuja laajempia tilamuutoksia ei tehdä. Kivikon terveysaseman ja suun terveydenhuollon toiminta ei siirry Kontulaan, vaan ne jäävät odottamaan Myllypuron laajennuksen valmistumista.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuksesta

Kontulan terveysasema on sijoitettu toimitilakiinteistöön, joka sijaitsee keskeisesti Kontulassa ostoskeskuksen vieressä metroaseman välittömässä läheisyydessä. Rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat, joka on kokonaan Helsingin kaupungin omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Rakennus on toimitilarakennus, jonka runkorakenne ja julkisivut ovat betonia. Rakennus on valmistunut 1988 ja sen on suunnitellut arkkitehti Jukka Karhunen, arkkitehtitoimisto HKP. Rakennuksessa on kolme kerrosta ja kellari, jossa on väestönsuoja ja autohalli. Sisäänkäynti terveysasemalle tapahtuu rakennuksen pituisen aulan kautta, joka palvelee myös Kontulan keskustan kävely-yhteyksiä läpikuljettavana sisäkatuna.

Kerrosten 1. – 3. tilat laajuudeltaan 2616 htm² ovat sosiaali- ja terveystoimen toimintojen käytössä. Rakennuksessa on esteetön hissi. Pysäköintiä varten on kellarikerroksen hallissa 12 paikkaa sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön ja pihalla pysäköintipaikkoja asiakkaille.

Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1986 nro 9077, YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue).

Muutostyöt ovat sisäpuolisia toiminnallisia muutoksia eivätkä ne edellytä rakennuslupaa.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskus koostuu Myllypuron, Kontulan ja Kivikon kiinteistöistä. Kontulan ja Kivikon kiinteistöt tulevat olemaan käytössä siihen asti, kunnes Myllypuron kiinteistön laajennus valmistuu noin vuonna 2026.

Kontulan keskustan kehittämissuunnitelmassa Kontulan terveysasemakiinteistö poistuu muun rakentamisen tieltä.

Helsingin kaupungin palvelujen strategiset linjaukset:

Sosiaali- ja terveystoimialan palveluverkkosuunnitelman 2030 mukaan idän suurpiirin alueella tulee jatkossa olemaan kaksi terveys- ja hyvinvointikeskusta, Vuosaari ja Myllypuro.

Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksessa tuotetaan jatkossa terveysasemapalveluja, psykiatria- ja päihdepalveluja, nuorten ja aikuisten sosiaalipalveluja, aikuisten kuntoutuspalveluja (fysio- ja toimintaterapia), suun terveydenhuollon palveluja, ikääntyneiden palveluohjausta, vammaispalveluja sekä tukipalveluja (esim. laboratorio-palveluja). Kyseessä on pääasiassa aikuisväestölle tarkoitettuja palveluja. Osa palveluista on myös lapsille, nuorille ja ikääntyneille.

Myllypuroon kiinteistöön suunnitellaan laajennusta, jotta sinne voidaan sijoittaa nykyisten Kontulan ja Kivikon terveysasemien toiminta.

Toiminnalliset perustelut

Kontulan kiinteistön kunto ja järjestelyt eivät vastaa kaikilta osin toiminnan vaatimuksia. Jotta siellä voidaan toimia vuoteen 2026 asti, tiloissa pitää tehdä tilojen turvallisuutta ja terveellisyttä parantavia muutostöitä sekä täydentää tietoverkkoa.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Rakennuksen kunto ja tekniset järjestelmät ovat elinkaareltaan lähestymässä peruskorjausta edellyttävää vaihetta. Selvitysten mukaan sisäympäristön olosuhteissa (ilmanvaihto, lämpö ja ääni) esiintyy toimintaan vaikuttavia poikkeamia. Turvallisuusjärjestelmiä ja tietoverkostoja tulee päivittää. Tilojen talotekninen varustus ei kaikilta osin ole nykyisen toiminnan tarpeiden mukainen.

Rakennuksen saattaminen terveydenhuollon edistyneimpien toimintamallien edellyttämälle tasolle vaatisi laajaa teknistä perusparannusta. Raskas peruskorjaus ei kuitenkaan ole taloudellisesti perusteltavissa, koska Kontulan keskusta-alueella ollaan kehittämässä ja kaavoittamassa tehokkaasti rakennetuksi liike- ja palvelukeskukseksi, jonka tieltä nykyinen rakennuskanta tullaan purkamaan 10 vuoden kuluessa. Edellä mainitusta johtuen sosiaali- ja terveystoimiala on käynnistänyt Myllypuroon toteutettavan laajennusosan suunnittelun, jonne Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen kaikki toiminnot keskitetään. Kontulan terveysasemalla suoritetaan tarpeellisia korjaavia toimenpiteitä, joilla varmistetaan tilojen käytettävyyttä siihen asti, kunnes toiminnot siirtyvät Kontulasta Myllypuroon.

Sijoittuva toiminta ja henkilöstö

Kontulan kiinteistössä pysyvät nykyiset toiminnot: terveysasema, hammashoitola ja nuorten sosiaalityö, joka siirtyy myöhemmin Myllypuroon, kun siellä otetaan käyttöön laajennettu aukioloaika.

Tukipalvelut

Tukipalvelut pysyvät ennallaan.

Liite 2 Tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Kontulan toimipisteessä toimivat terveysasema ja hammashoitola sekä nuorten sosiaalipalvelut.

Toiminnot pysyvät nykyisillä paikoillaan. Ensimmäisen kerroksen tyhjiin, entisiin laboratoriotiloihin rakennetaan muutama vastaanottohuone, joita käytetään muutostöiden aikana väistötiloina. Myöhemmin niitä käytetään tutkimustiloina infektiopotilaiden hoitoon.

Muutostöiden tavoitteena on turvallinen ja tarkoitukseen sopiva työympäristö, jossa voidaan taata henkilökunnan ja asiakkaiden turvallisuus.

Hankkeen laajuus

| Koko hankkeen toimenpidealueen laajuus 2616 htm²

Rakennusteknisten muutosten alue (21.12.2020).

- bruttoala: 967 brm²
- huoneistoala: 964 htm²
- hyötyala: 940 htm²

Laatutaso

Toiminnallisen muutostyön suunnittelun lähtökohtana ovat

- sisäilmaluokka soveltaen S2 / S3 (viitetasona rakentamisajankohdan suunnitelma)
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Toiminnallinen laatutaso

Kohdennettuja korjaus- ja muutostoimenpiteitä tehdään kaikissa terveysaseman käytössä olevissa 1. – 3.kerroksissa. Tilojen sisäympäristöolosuhteet säädetään vastaamaan nykyisen toiminnan tarpeita ilmavirtojen jako- ja tehostustoimenpitein ja tilakohtaisia jäähdyttimiä lisäämällä. Tilojen turvallisuutta parannetaan lisäämällä vastaanottohuoneiden välille ns. pako-ovia. Ensimmäisen kerroksen käytöstä poistuneet laboratoriotilat muutetaan työ-, vastaanotto- ja tutkimustiloiksi. Nykyaikainen digitaalinen työympäristö varmistetaan tietoliikenneverkon täydennyksin. Pesuallasvarustus lisätään tarvittaviin tiloihin.

Rakennustekninen laatutaso

Vastaanotto- ja neuvotteluhuoneiden nykyisten ovien ääneneritystä parannetaan tarpeellisilta osin. Vastaanottohuoneiden välille lisättävät uudet ovet toteutetaan dB-ovina. Hammashoidon läpiantokaappeja uusitaan paremmin ääntä eristäviksi.

Tilakohtaisten jäähdyttimien johdotusten läpivienneissä huomioidaan palokatkot.

Talotekninen laatutaso

Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä säädetään kokonaisuutena siten, että nykyisten ilmamäärien ilmanjako optimoidaan vastaamaan rakennukseen suunniteltua tasoa ja nykyistä käyttöä.

Hankkeen yhteydessä kiinteistönomistaja Helsingin toimitilat huolehtii vastuullaan olevasta ilmanvaihtojärjestelmän kunnostuksesta ja toimivuuden varmistamisen toimenpiteistä.

Sisälämpöolosuhteiden tasapainottamiseksi lisätään tilakohtaisia jäähdyttimiä mm. vastaanottohuoneisiin. Katolla sijaitsevan IV-konehuoneen julkisivuun lisätään vedenjäähdytyskone, joka palvelee jäähdyttimiä. IV-järjestelmiin tehdään päätelaitteisiin nykyistä tilankäyttöä huomioivia muutoksia. Käytön edellyttämät pesuallaat lisätään tiloihin.

Työtiloiksi muutettavien entisten laboratoriotilojen vesi- ja viemäriasennukset puretaan haarautumiin asti kosteusteknisen toimivuuden varmistamiseksi.

Rakennuksen tietoverkostoa täydennetään vastaamaan digitaalisen työskentelyn edellytyksiä.

Rakennuksen tila- ja henkilöturvallisuusjärjestelmät päivitetään.

Liite 3 Tilaohjelma
Liite 4 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Toiminnan vaatimukset huomioidaan tiloihin ja teknisiin järjestelmiin kohdistettujen korjaustoimenpiteiden laadussa.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke on sisäpuolinen muutostyö eikä sille aseteta erillisiä ympäristötavoitteita.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan hankkeessa

Muutostöiden avulla tiloista saadaan turvallisemmat ja toimivammat. Yksityisyyden suoja ja henkilöturvallisuus paranevat. | Terveysaseman tilojen terveellisyys, turvallisuus ja käyttökelpoisuus varmistetaan jäljellä olevan käytön ajalle. (21.12.2020)

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

- **3 Uudistuvat palvelut**

"Palvelujen uudistamista jatketaan ja huolehditaan saavutettavuudesta, monialaisesta osaamisesta, yhden luukun periaatteen vahvistamisesta ja erilaisten asukasta lähellä olevien työmuotojen kehittämisestä."

"Helsinki rakentaa sote-palveluja, jotka helsinkiläiset haluavat valita. Riippumatta sote-uudistuksen etenemisestä Helsinki kehittää palveluita ja niiden saatavuutta."

Hankkeen riskit

Kontulan terveysasemalla on toiminta käynnissä koko muutostyön ajan. Rakennustöiden toteutuksessa ja työmaajärjestelyissä tulee huomioida kiinteistön käyttäjien ja asiakkaiden ympäristön turvallisuus, terveellisyys, häiriöttömyys ja viihtyisyys.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 10 / 2020, RI = 104,8; THI = 186,0 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 180 000 € (1220 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty määräaikainen lisävuokra on noin 8,10 €/htm²/kk, noin 21 203 €/kk ja noin 254 436 €/v 5 vuoden poistoajalla 3 % korolla.

Toiminnallisten muutostöiden valmistumisen jälkeen kohteen arvioitu yhteenlaskettu tilakustannus sisältäen määräaikaisen lisävuokran ja nykyisen vuokran on noin 24,91 €/htm²/kk, noin 65 187 €/kk ja noin 782 244 €/v. Vuokra on kokonaisvuokra, joka sisältää ylläpidon.

Neliövuokran perusteena on 2 616 htm². Lopullinen lisävuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan.

Nykyinen vuokra on 16,81 €/htm²/kk, yhteensä 43 984 €/kk ja 527 808 €/v. Vuokra on kokonaisvuokra, joka sisältää ylläpidon.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistönomistaja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat.

Kaupunkiympäristötoimialan Ylläpito-palvelut vastaa terveysaseman käyttäjäpalveluista.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista turvallisuusjärjestelmien päätelaitteiden ja irtokalusteiden hankinnoista, yhteensä noin 120 000 euroa (alv 0%).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu ja toteutussuunnittelu 1/2020 - 12/2020
- purkutyöt ja rakentaminen 01/2021 - 04/2021

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Kiinteistönomistajan Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat vastaa kustannuksellaan vastuulleen kuuluvista ilmanvaihtojärjestelmien kunnostuksen ja toimivuuden varmistamisen toimenpiteiden toteuttamisesta.

13 Väistötilat

Hankkeelle ei tarvita erillisiä väistötiloja. Toiminnan väistöt järjestetään vaiheistaen toteutettavien muutostöiden ajan rakennuksen 1. kerroksen vapaana oleviin tiloihin.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Muutostyöt toteutetaan kiinteistönomistajan Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen hyväksymällä tavalla.

Rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat, joka on kokonaan Helsingin kaupungin omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa tilat sosiaali- ja terveystoimelle.