

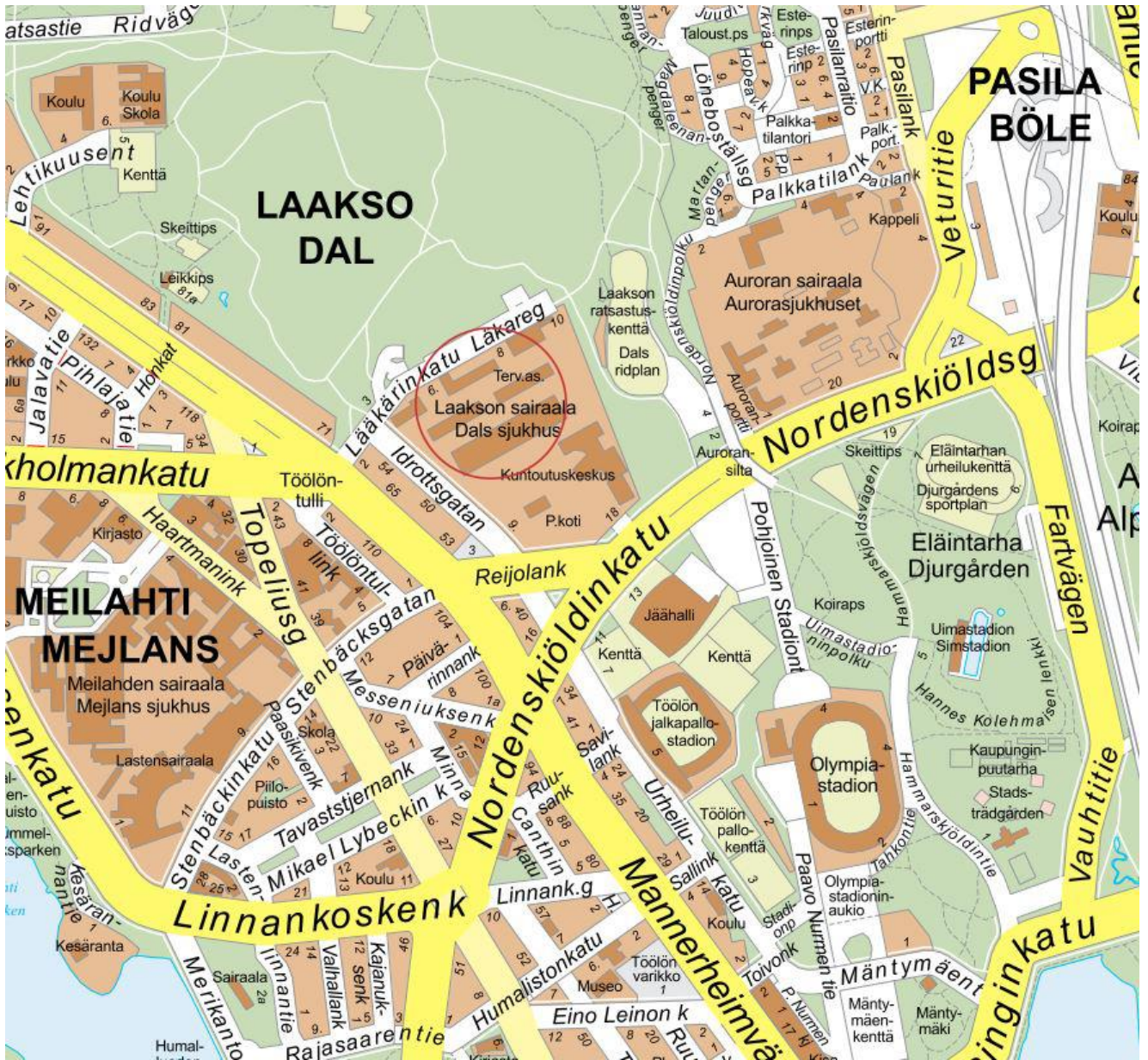
**Laakson sairaala, rakennus 1**

**Lännen psykiatria- ja päihdekeskuksen väistötilat**





## Sijainti





## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Rak. 1, Lännen psykiatrian- ja päihdekeskuksen väistötilat				<b>Hankenunero</b> 2821P51325			
<b>Osoite</b> Lääkärintätkatu 8				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 4232			
<b>Sijainti</b> Laakson sairaala				<b>Kiinteistöobjekti</b> 4192			
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Sosiaali- ja terveystoimiala				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>			
<b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>				brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Rakennus 1, 3. ja 4. kerros				2260	1700	1300	6860
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Laakson yhteissairaalaista laaditaan hankesuunnitelma. Sairaalahankkeen toteuttaminen edellyttää Laakson sairaalan rakennus 4:n purkamista. Rakennuksessa olevat toiminnot siirtyvät väliaikaisiin, korvaaviin tiloihin. Lännen psykiatria- ja päihdekeskuksen tilat on tarkoitettu sijoittaa Laakson sairaalan rakennus 1:n neljänteen kerrokseen.							
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 11/2019 RI 104,4; THI 193,2)							
				brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				-	-	-	- €
Muutos / Korjaus / Perusparannus				2260	1700	1300	1 960 000 €
Yhteensä				2260	1700	1300	1 960 000 €
Investointikustannusten jakautuminen				867 € / brm <sup>2</sup>			
				1 153 € / htm <sup>2</sup>			
				€ / asiakas			
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>							
		po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v	
Tuleva vuokra (1 700 htm <sup>2</sup> )		17,04	3,81	20,85	35 447	425 363	
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )							
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokalustehankinnat 70 000 €.							
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutuksen suunnittelu 2/2020 – 5/2020, rakentamisen valmistelu 1/2020 – 5/2021, rakentaminen 6/2020 – 8/2021.							
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu (kohdassa 8 02 02 05) hankkeelle määrärahaa 1,5 milj.€ vuosille 2020-21.							
<b>Väistötilat</b>				Väistötilojen kustannusarvio			
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.							
<b>Lisätiedot</b>							

## Sisällysluettelo

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

### 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 Kuntotutkimukset
- Liite 8 Rakenneviitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 9 LVI-viitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 10 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat / korjaustoimenpiteet
- Liite 11 Palotekninen selvitys
- Liite 12 Akustiikkaselostus
- Liite 13 Työturvallisuusriskit
- Liite 14 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 15 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
- Liite 16 Lausunnot (Rakennusvalvonnan muistio, Työsuojelutoimikunnan lausunto)

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Laakson sairaala, rakennus 1, Lännen psykiatria- ja päihdekeskuksen väistötilat
Osoite:	Lääkärintätiä 8
Sijainti:	Laakson sairaala
Laajuus:	n. 2 260 brm <sup>2</sup>
Hankenumero:	2821P51325
Kiinteistöobjekti:	4192
Rakennustunnus:	4232

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on sosiaali- ja terveystoimiala.

Tämä tarveselvitys ja hankesuunnitelma koskee Lännen psykiatria- ja päihdepalveluja varten Laakson sairaalan rakennuksen 1 kolmanteen ja neljänteen kerrokseen toteutettavia muutostöitä. Kolmannessa kerroksessa toimii tällä hetkellä Lännen psykiatrian poliklinikka ja neljännessä kerroksessa SAS-toimisto sekä kotihoidon lääkärit. Neljännen kerroksen nykyisille toiminnoille hankitaan korvaavat tilat muualta.

Hankkeessa tarkastellaan kolmannen ja neljännen kerroksen tiloja ja toimintaa kokonaisuutena. Hankkeessa ajanmukaistetaan tilat psykiatria- ja päihdekeskuksen käyttöön sopiviksi, uusitaan taloteknisiä asetuksia ja parannetaan huoneiden ääneneristävyyttä.

Lännen psykiatria- ja päihdekeskuksen väistötilat -hankkeessa on tarkoitus toteuttaa vain välttämättömät muutostyöt. Väistötilat ovat käytössä noin vuoteen 2027 asti, jonka jälkeen rakennus 1 on tarkoitus peruskorjata Laakson yhteissairaalan käyttöön.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä sosiaali- ja terveystoimen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen edustajia sekä sosiaali- ja terveystoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Psykiatria- ja päihdekeskuksen käyttäjäedustajat ovat osallistuneet joka toinen viikko pidettäviin suunnittelukokouksiin.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Arkkitehti Eino Forsmanin suunnittelema Laakson sairaala, alun perin Helsingin tuberkuloosiparantola, valmistui vuonna 1929 ja toimi tuberkuloosisairaalaan aina 1960-luvulle asti. Rakennus 1 oli alkujaan suunniteltu hallintorakennukseksi. Myöhemmin rakennukseen sijoitettiin myös henkilökunnan asuintiloja sekä poliklinikkatoimintaa. Rakennuksen 1 vuonna 1938 valmistunut lisäsiipi on myös Forsmanin suunnittelema.

Laakson sairaalan rakennus 1 on pysynyt pääosin alkuperäisessä ulkomuodossaan. Vuonna 1980 rakennukseen kohdistui korjaustöitä. Kymmenen vuotta myöhemmin kerrosten 2-5 käyttötarkoitus muuttui. Silloin muutettiin myös hissejä ja rakennettiin ullakkokerros. Käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta on tilajako pysynyt lähes ennallaan, vain muutamia väliseiniä on muutettu ja käytäviin sekä porrashuoneisiin on laitettu palo-osastoinnit.

Tällä hetkellä rakennuksen 1 ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee postikeskus, röntgenosasto, Lännen psykiatria- ja päihdepoliklinikka sekä työhuoneita. Toisessa kerroksessa on hallinnon tilat, kolmannessa psykiatrian poliklinikka, neljännessä SAS-toimisto sekä kotihoiton lääkäreiden työtilat ja ylimmässä kerroksessa kotisairaalan ja Laakson yhteissairaala-hankkeen työtiloja. Kellarikerrokseen on sijoitettu henkilökunnan sosiaalityötiloja ja varastoja. IV-konehuone sijaitsee ullakkokerroksessa.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1986 (tunnus 9154). Se määrittelee tontin sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Rakennusoikeus on 55 000 kem<sup>2</sup>. Helsingin kaupunki valmistelee Laakson sairaala-alueen asemakaavan muutosta (2017-003866), jossa arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaat rakennukset on tarkoitettu suojella.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu ja toiminnalliset perustelut

Laakson yhteissairaala-alueesta on laadittu 12.2.2020 päivätty hankesuunnitelma. Yhteissairaala-hankkeen toteuttaminen edellyttää Laakson sairaalan rakennuksen 4 purkamista. Rakennuksessa olevat toiminnot siirretään väliaikaisesti tai korvaaviin tiloihin. Rakennuksessa 4 olevat Lännen psykiatria- ja päihdekeskuksen tilat on tarkoitettu sijoittamaan Laakson sairaalan rakennuksen 1 neljänteen kerrokseen. Käyttäjän tavoitteena on toiminnan siirtäminen mahdollisimman vähäisin muutoksin.

Lännen psykiatria- ja päihdekeskuksen tilat sijoittuvat tällä hetkellä Laakson sairaalan rakennuksiin 1 ja 4. Toimintojen keskittäminen rakennukseen 1 päällekkäisiin kerroksiin tehostaa tilojen käyttöä, kun esimerkiksi asiakkaiden palvelutilat ja ryhmätilat ovat yhteiskäyttöisiä. Lännen psykiatria- ja päihdekeskus kuuluu jatkossa Lännen terveys- ja hyvinvointikeskukseen. Tavoitteena on saada Lännen terveys- ja hyvinvointikeskukselle vuoteen 2027 mennessä uudet tilat, jonne myös psykiatria- ja päihdekeskus tulee siirtymään. Sen jälkeen rakennus 1 voidaan peruskorjata Laakson yhteissairaalan käyttöön.

#### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Muutostöiden lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat tutkimukset:

- Ääneneristysmittaukset, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2019
- IV-selvitys, Sitowise Oy, 2019
- Lähtötietokartoitusten täydennys, Sitowise Oy, 2019
- Hormikartoitus, Sitowise Oy, 2019
- Ulkovaipparakenteiden kuntotutkimus, Sitowise Oy, 2018
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Ramboll, 2017
- Energiakatselmusraportti, Sweco talotekniikka Oy, 2017
- Kiinteistön rakennustekninen kuntoselvitys, Sirate, 2017
- Kosteustekninen kuntotutkimus, Sirate Group Oy, 2017
- Rakennustekninen kuntoselvitys, Sirate Group Oy, 2017
- LVV-järjestelmän kuntotutkimus, WSP Finland Oy, 2012
- Kosteustekninen jatkotutkimus, HKR-Rakennuttaja, 2012
- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Vahanen Oy, 2012
- Hormikartoitus, Consti Talotekniikka, 2012
- Haitta-ainetutkimus, Vahanen Oy, 2012
- Muistio työpaikkatarkastuskäynnistä (4. krs), Helsingin kaupunki Työsuojelu, 2008

- Kuntokartoitus, HKR-Rakennuttaja, 1996

Kuntoselvityksen mukaan rakennus 1 on rakentamisajankohtaan nähden tyydyttävässä kun-  
nossa ja voi toimia nykykäytössä täysin siihen tarkoitettuun toiminnassa, kunnes laajempi  
peruskorjaus toteutetaan Laakson yhteissairaalahankkeen yhteydessä arviolta vuonna 2027.

Ääneneristysmittaukset on tehty rakennuksen 1 kolmannen ja neljännen kerroksen tiloihin.  
Mittauksissa havaittiin, että ääntä vuotaa merkittävästi IV-kanavien, seinien läpivientien ja  
ovien kautta. Hankkeessa on tarkoitus parantaa tilojen ääneneristävyyttä.

Laakson sairaalan hallintorakennusta, itäistä ja läntistä paviljonkia sekä autotallia koskeva  
rakennushistoriaselvitys valmistui vuoden 2019 lopussa. Hankkeessa muutostyöt tehdään  
huomioiden rakennushistoriallisesti merkittävät tilasarjat sekä alkuperäiset ovet, seinäkaapit,  
komerot, ikkunat ja lämpöpatterit.

*Liite 2 Lännen psykiatria- ja päihdepoliklinikan väistötilat Laaksossa –tarvekuvaus*  
*Lite 7 Kuntotutkimukset*

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Psykiatria- ja päihdepoliklinikka on psykiatriseen tutkimukseen, hoitoon ja kuntoutukseen  
sekä erilaisiin riippuvuusongelmiin erikoistunut avohoidon toimipiste. Vakansseja on yhe-  
teensä 98, joista 50 siirtyy rakennuksesta 4 korvaaviin tiloihin rakennukseen 1. Toimintapro-  
sesseja kehitetään uuteen tilarakenteeseen soveltuvaksi ja samalla luovutaan omista työhuo-  
neista.

### Hankkeen laajuus

Muutostyöt käsittävät rakennuksen 1 kolmannen ja neljännen kerroksen tilat. Hankkeen ko-  
konaislaajuus on noin 2 260 brm<sup>2</sup>, huoneistoala 1 700 htm<sup>2</sup> ja hyötöala 1 300 hym<sup>2</sup>.

### Laatutaso

Tässä hankkeessa on tarkoitus toteuttaa vain sellaiset muutokset, jotka ovat väistötilojen kan-  
nalta välttämättömät. Psykiatria- ja päihdekeskuksen toiminta on rakennuksen 1 kolman-  
nessa ja neljännessä kerroksessa noin vuoteen 2027 asti, jonka jälkeen koko rakennuksessa  
tehdään mittava peruskorjaus.

Hankkeessa tilat voidaan ryhmittää karkeasti seuraaviin kokonaisuuksiin:  
vastaanottohuoneet, ryhmätilat ja työtilat sekä odotus-, wc- ja säilytystilat. Lisäksi neljänteen  
kerrokseen tulee injektiohuone ja siihen liittyvä lepotila. Molempia kerroksia palveleva lääke-  
huone sijoittuu myös neljänteen kerrokseen. Kolmannessa kerroksessa on asiakastoimisto,  
jonne asiakkaat ilmoittautuvat. Esteetön kulku kerrokseen järjestetään P-kerroksen kautta. P-  
kerroksen sisäänkäynnin lähelle on tarkoitus sijoittaa rakennuksesta 4 väistötiloihin siirtyvät  
aula- ja vartiointipalvelut.

Vastaanottohuoneissa ei ole nykyisin pako-ovea. Tilat kalustetaan niin, että hätäpoistuminen  
on mahdollista käytävälle. Vastaanottohuoneiden eteistila ja alkuperäiset korkeat kaapit säi-  
lytetään. Niihin huoneisiin, joissa ei ole eteistilaa, lisätään kaksi kiinteää korkeaa kaappia.



Vastaanottohuoneisiin, joissa ei ole tuplaovea, lisätään toinen ovilehti huoneen puolelle. Vastaanottohuoneisiin ei tehdä uusia vesipisteitä.

Ryhmätilojen kohdalla poistetaan tarvittaessa väliseiniä. Ryhmätiloihin lisätään keittiösaareke ja vesipiste. Vierekkäisten ryhmätilojen väliin asennetaan siirtoseinä. Näin tilat voidaan tarvittaessa yhdistää.

Työtilojen kohdalla puretaan tarvittaessa väliseiniä. Työtiloihin lisätään kokolattiamatto. Työtiloissa on hiljaisen työn pisteitä 1-3 kpl.

Odotus-, wc- ja säilytystilat sijaitsevat päällekkäisissä kerroksissa F-portaan yhteydessä. Asiakasilmoittautuminen on kolmannessa kerroksessa, josta asiakas ohjataan saman tai ylempään kerroksen odotustilaan. Odotustilassa on esitysnäyttö ja kameravalvonta. Odotustilan wc:t ryhmitetään uudelleen, jolloin saadaan kolme asiakaswc:tä, joista yksi on mitoitettu esteettömäksi. Henkilökunnan puku- ja vaatesäilytystila varustetaan lukollisilla vaatesäilytyslokeroilla, naulakolla ja kenkätelineellä.

Neljännän kerroksen injektiohuone varustetaan vesipisteellä. Injektiohuoneesta on käynti lepoahuoneeseen. Lepoahuoneen ilmanvaihto tarkistetaan ja korjataan tarvetta vastaavaksi.

Neljännän kerroksen lääkehuone on kulunvalvottu. Tilassa on kameravalvonta, lääkejääkaappi ja kaksi lääkekaappia. Tilan viilennys suunnitellaan tarvetta vastaavaksi, erillisilmaistointi.

Käytävälle tulee kameravalvonta ja työtilojen läheisyyteen lukittavat pienet säilytyskaapit. Valaistusta parannetaan käytävien osalta muuttamalla nykyiset valaisimet LED-valaisimiksi. Käytävien seinät pesumaalataan ja lattioille laitetaan kokolattiamatot. Listat ja kynnykset uusitaan.

#### *Rakenne*

Kantaviin rakenteisiin ei tehdä merkittäviä muutoksia. Joitakin viemäri- ja läpiviennit tehdään mahdollisesti olemassa oleviin teräsbetonipalkkeihin. Nykyiset väliseinät pysyvät pääosin entisellään ja niitä vahvistetaan tarvittaessa kipsilevyseinällä äänenerityksen parantamiseksi. Uudet väliseinät tehdään rakennetyyppien mukaisesti teräsrunkarunkoisina kipsilevyseininä, pois lukien hiljasten huoneiden etuseinien lasiseinät. Uudet väliseinät tehdään olevan lattia- ja seinälaudoituksen päälle, mikä edellyttää olevan lastulevyn ja muovimaton purkua. Kaikki, myös olemassa olevat seinien ja välipohjien läpiviennit tiivistetään. Nykyisten muovimattojen liimoissa on haitta-ainetutkimusten perusteella havaittu asbestia. Tarvittavat muovimattojen purkutyöt on tehtävä asbestipurkuna. Tämä koskee vähintään uusien wc-tilojen alueita sekä purettavien ja uusien väliseinien kohtia. Olevaan (luginomassa) väliseinään tehdään uusi ovi- aukko, aukon reunat vahvistetaan U-profiililla.

#### *LVI*

Muutosalueen talotekniset järjestelmät pyritään muuttamaan mahdollisimman pienillä muutoksilla psykiatria- ja päihdepoliklinikan toimintoihin soveltuviksi. Muutokset koskevat lähinnä pesuallaiden ja wc-ryhmien muutoksia sekä ilmanvaihdon kanaviston muutoksia. Porrashuoneiden ilmanvaihto eriytetään kerrosten ilmanvaihdosta koko rakennuksen osalta. Tästä syntyvät kustannukset on eroteltu omalle riville kustannuslaskennassa.

#### *Sähkö*



Toiminnan kannalta välttämättömät sähkö-, tele- ja turvajärjestelmät kaapelointineen uusitaan. Nykyisiä laitteita puretaan ja siirretään, uusia lisätään tarpeen mukaan. Sähkökeskuksia uusitaan ja valaistusta parannetaan mm. muuttamalla käytävävalaisimet LED- valaisimiksi. Kerroksiin lisätään palovaroittimet. Tästä syntyvät kustannukset on eritelty kustannusarviossa.

#### *Akustiikka*

Vastaanottohuoneiden ääneneristävyyttä parannetaan tuplaovilla, läpivientien tiivistämisellä ja vahvistamalla ryhmä- sekä työtilojen väliseiniä.

Muutostöiden lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokitus S2
- puhtaustaso P1
- rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa henkilöä.

<i>Liite 3</i>	<i>Tilaohjelma</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Rakennusosat ja tekniset järjestelmät</i>
<i>Liite 5</i>	<i>Viitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 8</i>	<i>Rakenneviitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 9</i>	<i>LVI-viitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 10</i>	<i>Sähkö- ja turvatekniset suunnitelmat</i>
<i>Liite 11</i>	<i>Palotekninen selvitys</i>
<i>Liite 12</i>	<i>Akustiikkaselostus</i>
<i>Liite 14</i>	<i>Kosteudenhallinnan riskikartta</i>

## **5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset**

Kohteessa tulee huomioida terveydenhuollon tiloja koskevat lukitus- ja turvallisuusasiat, mm. henkilöturvajärjestelmä. Rakentamisen aikana tulee huomioida toiminnan jatkuvuus rakennuksen muissa kerroksissa.

## **6 Hankkeen ympäristötavoitteet**

### **Ympäristöohjaus**

Hankkeessa ei tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka huonontaisivat tai parantaisivat ympäristötavoitteita.

### **Energiätehokkuustavoite**

Hankkeessa ei tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka huonontaisivat tai parantaisivat energiatehokkuustavoitteita.

## Jätehuolto

Hankkeessa tukeudutaan Laakson sairaalan nykyiseen jätejärjestelmään. Kerroksiin ei rakenneta erillisiä jätehuoneita. Kerrosten taukotiloihin järjestetään keräysvälineet jätteiden tehokasta lajittelua varten (biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset, sekajäte ja vaaralliset jätteet). Lääkejäte säilytetään lääkehuoneessa.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Muutostyöt varmistavat tilojen terveellisuuden ja turvallisuuden sekä mahdollistavat toiminnan tehostamisen ja uusien toimintamallien (taustatyötila) toteuttamisen.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

- kustannustehokkuus
- terveelliset ja turvalliset tilat
- vastuullinen taloudenpito.

Hankkeen tavoitteena on ratkaista väistötilatarve mahdollisimman tila- ja kustannustehokkaasti Laakson sairaalan rakennukseen 1. Muutostöiden yhteydessä parannetaan myös tilojen terveellisyyttä ja turvallisuutta.

### Hankkeen riskit

Riskinä on muutostöiden toteuttaminen toimivan sairaalan yhteydessä.

#### *Työmaa-alue*

Rakennus 1 sijaitsee toiminnassa olevalla Laakson sairaala-alueella, joka rajautuu vilkkaasti liikennöityyn Nordenskiöldinkatuun, Reijolankatuun, Urheilukatuun, Lääkärintiekuun ja Keskuspuistoon.

Rakennuksen 1 Lääkärintien puoleiset sisäänkäynnit ovat käytössä myös työmaan aikana. Kulkuyhteys rakennuksen 1 porttikäytävän läpi rakennuksiin 2, 3 ja 4 on tarpeellinen.

Työmaaliikenne ja työmaan käyttöön tulevat alueet sairaalatontilla ja ympäröivillä katualueilla on erotettava muusta liikenteestä ja jalankulusta. Ulkopuolisten pääsy ja/tai joutuminen työmaa-alueelle estetään aidoin ja portein. Liikennettä ja jalankulkua työmaa-aikaisilla kulkureiteillä ohjataan opastein. Sairaalan piha- ja/tai katualueen työmaa-aikaisista järjestelyistä on sovittava Laakson sairaalan ja Helsingin kaupungin kanssa.

#### *Haitta-aineet*

Rakennuksen välipohjien muovimatoissa on asbestipitoista bitumiliimaa. Lisäksi on todennäköistä, että putkikuilujen putkieristeissä ja ilmanvaihtokanavien liitosten tiivistyksissä on käytetty asbestia. Myös putkistojen vanhoissa valurautaisissa laippaliitoksissa olevat tiivisteet sisältävät asbestia. Edellä mainittuihin kohtiin liittyvät purku- ja muutostyöt tehdään asbestipurkutöinä.

Haitta-ainetutkimuksissa analysoitujen 1.-5. kerrosten alkuperäisten, valkoisten seinä- ja kattomaalien näytteiden sinkkipitoisuus ylittää ympäristövaarallisuuteen perustuvan vaarallisen jätteen raja-arvon. Näistä maaleista otetut näytteet sisältävät myös korkeita lyijypitoisuuksia.

PCB-yhdisteitä ja raskasmetalleja sisältävien maalien poistaminen esim. hiomalla, kuumentamalla tai liuottimilla tehdään haitta-ainetöinä.

Työn ajaksi työn ulkopuolelle jäävät tilat ja pinnat, työmaan kulkuväylät ja tavarankuljetusreitit suojataan huolella. Esimerkiksi vesi- ja viemärinousulinjojen rakentaminen suoritetaan rajamalla osa huoneista suojan sisälle. Purkujätteen poiskuljetus ja rakennusmateriaalien tuonti edellyttävät suojien avaamista ja sulkemista.

*Liite 13. Työturvallisuusriskit*

## 8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 11/2019 RI = 104,4 THI = 193,2 ovat arvonlisäverottomana (alv 0 %) yhteensä 1 960 000 € (867 €/brm<sup>2</sup>).

Rakentamiskustannukset sisältävät seuraavat, kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

- Palovaroittimet kaikkiin kerroksiin (1-5) 53 000 € (alv 0 %)
- Porrashuoneiden ilmanvaihdon eriyttäminen 9 700 € (alv 0 %)

*Liite 15. Kustannusennusteen erittelyosa*

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on 20,85 €/ htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 35 447 €/kk ja noin 0,43 M€/v. Neliövuokran perusteena 1 700 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 17,94 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpito-  
vuokran osuus on 3,81 €/htm<sup>2</sup>/kk.

Pääomavuokra muodostuu Laakson sairaalan rakennuksen 1 nykyisestä pääomavuokrasta 5,91 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja väistötilojen lisävuokrasta 11,13 €/htm<sup>2</sup>/kk. Lisävuokra on laskettu 10 vuoden annuiteettina 3% korolla.

Ylläpitovuokra on terveysasemien keskimääräinen ylläpitovuokra lisättyä 0,5 € hallintokululla.

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

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista järjestelmä- ja irtokalustehankinnoista, joihin on varattu 70 000 € (alv 0%) vuodelle 2021.

Toiminta vastaa väistötiloihin siirtymisen ja vaiheistuksen aiheuttamista muuttokustannuksista sekä mahdollisista muista kustannuksista.

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- tarveselvitys ja hankesuunnitelma 08/2019 - 12/2019
- toteutussuunnittelu 02/2020 - 05/2020
- rakentamisen valmistelu 01/2020 - 05/2020
- rakentaminen 06/2020 - 08/2021

*Liite 6. Hankkeen aikataulu*

## 12 Rahoitussuunnitelma

Sosiaali- ja terveystoimiala on esittänyt Lännen psykiatria- ja päihdekeskuksen väistötilojen suunnittelulle ja toteutukselle rahoitusta talonrakennushankkeiden rakentamishankkeeseen vuosiksi 2019-2028 yhteensä 1,5 milj. euroa. Esitetty 1,5 milj. euron rahoitustarve on otettu huomioon uudessa rakentamishankkeessa 2020-2029 siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020-2021.

## 13 Väistötilat

Kunnostustyö suoritetaan vaiheistettuna, niin että tilat voidaan pitää pääosin toiminnassa. Työmaa erotetaan esimerkiksi vaneriseinin asiakkaiden kulkuväylistä, hisseistä ja terveydenhuollon käytössä olevista tiloista.

Työ tehdään kolmessa vaiheessa.

Vaihe 1:

Kerrosten itäpäädyn wc-, odotus- ja vaatesäilytystilan muutostyöt tehdään kesäkuun puolivälistä elokuun puoleenväliin 2020, jolloin psykiatrian toiminta on keskitetty rakennuksen 4 R-portaaseen. Jos tiloihin rakennetaan uusia vesi- ja viemäriinjoja, määritellään niiden alapuolella sijaitsevat tilat työmaa-alueeksi.

Vaihe 2:

Neljännän kerroksen muutostyöt voidaan suorittaa loppuun keväällä 2021, jolloin on ehditty siirtyä Apottiin syksyn 2020 aikana. Neljännessä kerroksessa toimivat SAS-toimisto sekä kotihoitoon lääkärit siirtyvät pois tiloista tammi-/helmikuussa 2021.

Vaihe 3:

Kolmannen kerroksen toiminta siirtyy neljännän kerroksen tiloihin kesällä 2021, jolloin voidaan aloittaa kolmannen kerroksen muutostyöt. Kolmannen kerroksen muutostyöt ovat valmiina alkusyksystä 2021.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

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

## 15 Päätösehdotus

Hankesuunnitteluryhmä esittää, että Lännen psykiatria- ja päihdekeskuksen muutostyöt toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 260 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 960 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa.