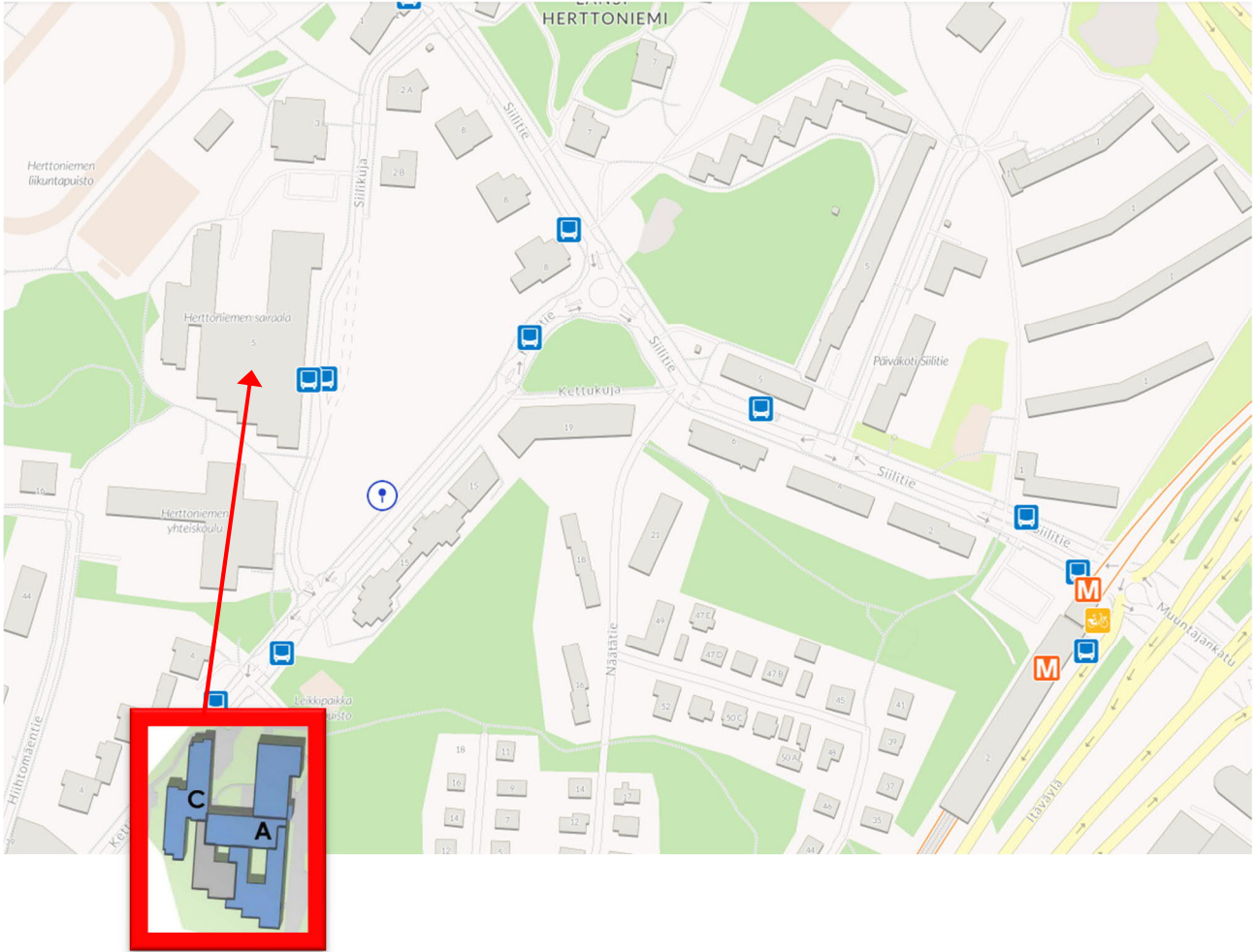


Herttoniemen sairaala, C-rakennus – Viemärisaneeraus



Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi				Hankenumero			
Herttoniemen sairaala, C-rakennus – Viemärisaneeraus				2821Z50007			
Osoite				Rakennustunnus (RATU)			
Siilikuja 3–5, 00800 Helsinki				26166			
Sijainti				Kiinteistöobjekti			
91–43–125–4				4115			
Käyttäjä/toiminta				Potilaspaikat			
Sosiaali- ja terveystoiminta				200–264			
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³
A- ja C-osa				19 235	16 855	-	65 261
Hankkeen tarpeellisuus							
Sosiaali- ja terveystoiminta tarvitsee Herttoniemen sairaalan A- ja C-osat erilaisten väistötilatarpeiden käyttöön vuoden 2032 loppuun asti. Kuntotutkimusten perusteella C-rakennuksen jätevesiviemärit ovat osin ylittäneet elinikänsä eikä rakennuksen käyttöä suositella ennen laajamittaista viemärisaneerausta.							
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 12/2022 RKI=109,1; THI=205,6)							
				brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0 %)
Korjaus C-osalla yhteensä				9320	7249	5400	4 720 000 €
Investointikustannusten jakautuminen				506 € / brm ²			
				651 € / htm ²			
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
Toiminnan käynnistämiskustannukset: - €							
Hankkeen aikataulu							
Toteutuksen suunnittelu 08/2022–4/2023, rakentamisen valmistelu 3/2023–4/2023, rakentaminen 4/2023–4/2024.							
Rahoitussuunnitelma							
Peruskorjauksia ja kunnossapidollisia korjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne on siirretty osaksi käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia.							
Väistötilat						Väistötilojen kustannusarvio	
Hankkeen aikana uusia väistötiloja ei oteta käyttöön, vaan väistöt pyritään järjestämään rakennuksen sisältä ja olemassa olevista tiloista.						- €	
Toteutus- ja hallintamuoto							
Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.							
Lisätiedot							
Kirsi Virtanen		Timo Nevalainen					
projektinjohtaja		Projektipäällikkö					
p. 040 6863 282		p. 040 748 8043					
kirsi.m.virtanen2@hel.fi		timo.nevalainen@hel.fi					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet (hankkeen projektipankissa)

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Tarvekuvaus
- Liite 3 Hankkeen aikataulu
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 5 Kuntotutkimukset
- Liite 6 Arkkitehtiviitesuunnitelmat
- Liite 7 Rakenneviitesuunnitelmat
- Liite 8 LVI-viitesuunnitelmat
- Liite 9 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 10 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 11 Puhtaudenhallintasuunnitelma
- Liite 12 Turvallisuusasiakirja
- Liite 13 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Herttoniemen sairaala C-rakennus – Viemärisaneeraus
Hankenumero:	2821Z50007
Hanketyyppi:	Peruskorjaus, käyttötalous
Osoite:	Siilikuja 3–5, 00800 Helsinki
Sijainti:	91–43–125–4
Nykyinen laajuus:	19235 brm ²
Kiinteistöobjekti:	4115
Rakennustunnus (RATU):	26166

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

Tämä hankesuunnitelma koskee Herttoniemen sairaalan C-rakennuksessa tehtävää viemärisaneerausta ja siihen liittyviä korjaustoimenpiteitä. Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä sosiaali- ja terveystoimialan yhteistyönä. Suunnitteluun ovat osallistuneet sosiaali- ja terveystoimen asiantuntijat. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu kaavoituksen sekä ympäristöpalvelun edustajia.

Hankkeessa on kyse teknisestä korjauksesta, jossa ensin Herttoniemen sairaalan C-osan ja myöhemmin A-osan viemärijärjestelmät saatetaan siihen kuntoon, että rakennusta voidaan käyttää sosiaali- ja terveystoimialan palveluissa väistötiloina vuoden 2032 loppuun asti. Hankkeissa ei paranneta laatua, vaan pyritään mahdollisimman kustannusvastuullisesti järjestämään terveelliset ja turvalliset tilat määräaikaista ja erilaisia väistötarpeita varten noin kymmenen vuoden ajanjaksolle ennen rakennuksen suunniteltua purkamista.

Herttoniemen sairaalaa tullaan edistämään perusparannushankkeena varasairaala- ja väistötilakäyttöön seuraavalle noin kymmenelle vuodelle (2024–2032). Rakennuksen tiloja tulevat käyttämään ennalta suunniteltujen ja ennakoimattomien tarpeiden mukaan kaikkien kolmen sosiaali- ja terveystoimialan palvelukokonaisuuden toiminnot: perhe- ja sosiaalipalvelut (peso), sairaala-, kuntoutus ja hoivapalvelut (skh), terveystoimialan (tepa) sekä hallinto.

Herttoniemen sairaalan kiinteistössä on erilaiseen käyttöön soveltuvia tiloja ja niitä voidaan hyödyntää laaja-alaisesti väliaikaisena väistötilana niin sairaalakäyttöön, asumisen tiloiksi kuin vastaanottotoimintaan. Lisäksi kiinteistössä on varastotilaa, vainajatilaa, toimistotilaa sekä opetustoimintaan soveltuvia tiloja. Myös lähikunnille on mahdollista vuokrata esimerkiksi väistösaaraltilaa tilanteen niin vaatiessa. Toimialalla ei ole käytössään muita valmiita väistötiloja, jotka olisivat heti valmiina käyttöön otettavissa. Kiinteistön tyhjiä tiloja hyödynnetään myös kalustekierrätystoiminnan kehittämisessä.

Tarvekuvaus on esitelty soten johtoryhmässä 15.8.2022, jolloin hyväksyttiin alustavasti Herttoniemen sairaalan tarvekuvaus ja pyydettiin jatkamaan asian valmistelua ydintoiminnan ja ympäristötoimialan kanssa. Todettiin, että asia tuodaan uudestaan sote-toimialan johtoryhmään, kun lisäselvityksiä on tehty. Tarkennettu tarvekuvaus esiteltiin uudestaan soten johtoryhmässä 3.10.2022, jolloin hyväksyttiin Herttoniemen sairaalan päivitetty tarvekuvaus edellyttäen, että tarkennetaan vielä varasairaalan paikkamäärän tarve sekä diabeteskeskuksen tilaratkaisut.

Varasairaalan paikkamäärää tarkennettiin hankesuunnittelun edetessä, jolloin päädyttiin siihen, että osastoille varustetaan vain alkuperäiset potilaspaikat ja näin ollen ei varustella kansliatiloja tai päiväsaleja, jolloin vältetään myös erillisten palo-osastointien rakentamiselta.

Diabeteskeskuksen osalta terveys - ja päihdepalvelujen johtajan Leena Turpeisen linjaus on, että toimintaa ei tulla siirtämään väistötiloihin Herttoniemen sairaalaan vaan pyritään sijoittamaan heidät terveys- ja hyvinvointikeskuksen tiloihin.

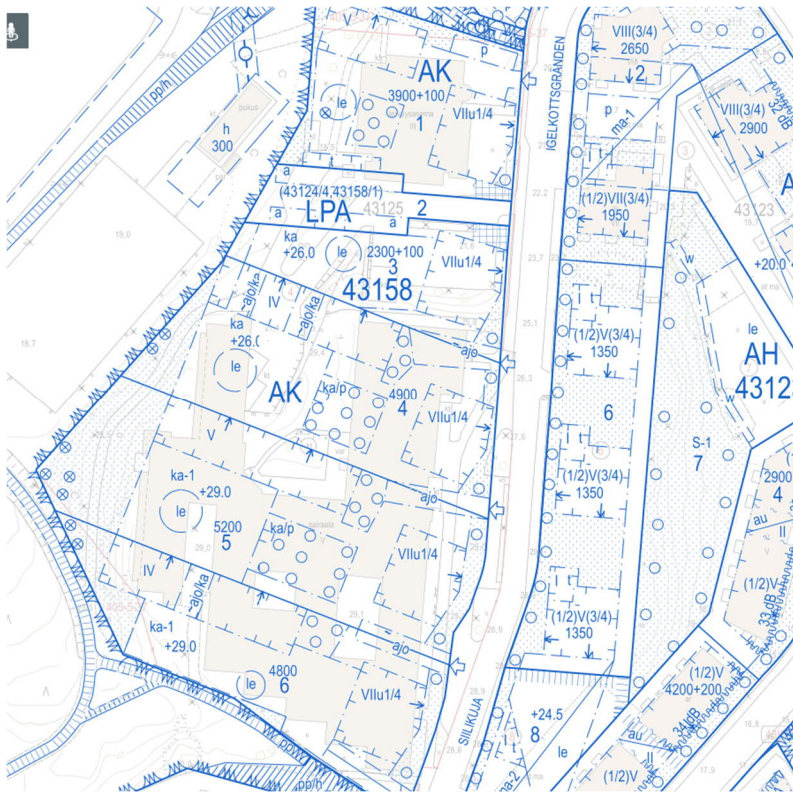
Sosiaali- ja terveystoimialan johtoryhmä on 3.10.2022 hyväksynyt hankkeen 22.9.2022 päivätyn tarvekuvauksen (liite 2).

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 2 Tarvekuvaus

2 Selvitys rakennuksesta ja tiloista

Asemakaava (kaava nro 12444) on tullut voimaan 2.2.2018. Herttoniemen sairaalan alueelle on suunniteltu asuinkerrostalokortteli.



Kuva 1. Voimassa oleva asemakaava (Kuva: Helsingin kaupungin karttapalvelu).

Asemakaavaselostuksen mukaan Herttoniemen sairaalan rakennukset ovat valmistuneet vaiheittain vuosina 1971—1984. Rakennukset on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Kirsti ja Erkki Helamaa. Sairaalan päärakennus on kaksikerroksinen ja sairaalan vuodeosastosiipi viisikerroksinen. Rakennukset ovat tasakattoisia. Alueen rakennusten ei alueen inventoinnissa eikä kaupunginmuseon kannanotossa ole arvioitu olevan kulttuurihistoriallisesti tai

rakennustaiteellisesti merkittäviä. Rakennusten purkaminen on edellytyksenä asemakaavan toteuttamiselle.

Nykyinen toiminta tiloissa

Seuraavassa taulukossa kuvataan Herttoniemen sairaalassa nyt olevat toiminnot.

Toiminta	Tila	Suunnitelma
Hus käsikirurgia	A-talo 1.krs 1933m ²	siirtyy Kirurgiseen sairaalaan arviolta syksyllä 2023 (tieto saatu 6.9.22 osastonhoitaja Nina Oksaselta).
Sote Peso Lastensuojelu (Toivo-tiimi)	A-talo, 1.krs n. 600m ²	Etsitään uusia toimivampia ja pysyviä tiloja metron varrelta.
Kuntalaistointia (Joogaryhmä)	A-talo, 1.krs n. 117m ²	Toiminta jatkuu toistaiseksi. Hyväksyntä on haettu apulaispormestari Sazonovilta.
Yksityisen palveluntuottajan kahvila	A-talo, 1.krs n. 60m ²	Toiminta jatkuu toistaiseksi
Soten irtaimen varasto	A-talo, 1.krs n. 100m ²	Toiminta jatkuu toistaiseksi
Sote hallinto lct	A-talo, 2.krs n. 300m ²	Siirtymässä syksyn 2022 aikana toisiin tiloihin (Vironkadulle).
Varasairaalavalmius	C-talo, 2-5.krs n. 5200m ² + lisäksi henkilökunnan sosiaalitytöt	Valmius voimassa vuoden 2022 loppuun
Henkilöstöravintola	C-talo, 1.krs n. 150m ²	Toiminta loppuu rakennuksessa 1.10.2022.
Vainajatilat (24 paikkaa)	C-talo, k.krs n. 600m ²	Toiminta jatkuu toistaiseksi.

Taulukko 1. Herttoniemen sairaalan nykyinen toiminta. (Tarvekuvaus 22.9.2022).

Rakennus on toiminut vuosina 2021–2022 koronasairaalana, Varasairaalalla tarkoitetaan esimerkiksi pandemian aikana avattavaa erillistä sairaalaa. Varasairaalaa tarvitaan, kun Helsingin omat sairaalapaikat eivät enää riitä tai tarvitaan erillisiä tiloja.

Hankesuunnitteluvaiheen alkaessa suurimpana riskinä tunnistettiin koronatartuntojen lisääntyminen, joka nosti varasairaalalan käyttönoton tarvetta. Tämän hetken tiedon mukaan varasairaalavalmius on 19.2.2023 asti voimassa, jonka jälkeen sairaalatilat tyhjennetään.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Vuonna 2021 Helsingissä oli asukkaita 656 920. Helsingin väestöennusteen mukaan Helsingin väestö kasvaa 700 000 asukkaaseen vuonna 2028 ja vuonna 2030 asukkaita on 729 514 (Sinkko H & Vuori P. 2021. Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2020–2060).

Jatkuvasti lisääntyvä asukkaiden, sekä koronan tuoma hoitovelka lisäävät painetta uusille ja hetkellisille palveluille. Uusien palveluiden perustaminen on tällä hetkellä hidasta, johtuen osittain tilojen hitaasta vuokrausprosessista. Herttoniemen sairaalassa on pikaisella aikataululla käyttöön otettavaa tilaa, jolloin toiminta voidaan käynnistää nopeastikin.

Helsingin kaupungilla ei ole tällä hetkellä väistötiloja äkillisten ja akuuttien väistötarpeiden sattuessa. Tämä tarkoittaa sitä, että joudutaan kiireellisissä väistötilanteissa vuokraamaan ulkopuolista tilaa tai siirtämään toimintaa epätarkoituksenmukaisiin tiloihin esimerkiksi ikääntyneiden kohdalla.

Ikääntyminen lisää myös ympärivuorokautisen hoivan tarvetta, jolloin tarvitaan uusia seniorikeskuksia ja palvelutaloja. Kuitenkin kohonneet rakentamisen kustannukset ovat osaltaan hidastaneet rakentamista. Huolena on nykyisten kiinteistöjen huono kunto ja rakennuksen toimivuus siihen asti, kunnes uudisrakennus on valmis.

Herttoniemen sairaalan C-osa on toiminut koronapandemian aikana (2021–2022) varasairaalana. Helsingin sosiaali- ja terveystoimialan tahtotilana on, että Helsinki tarvitsee jatkossakin varasairaalavalmiuden. Herttoniemen sairaalalla on hyvät edellytykset toimia varasairaalana, koska se on alun perin toiminut sairaalakäytössä. Helsingin kaupungilla ei ole osoittaa muita kiinteistöjä tähän tarpeeseen kuin Herttoniemen sairaala. Mahdollisia varasairaalatiloja selvitettiin myös Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (HUS) kautta, eikä heilläkään ole sopivia kiinteistöjä tähän tarkoitukseen.

Sijainniltaan Herttoniemen sairaalan rakennus on myös kohtuullisesti saavutettavissa julkisella liikenteellä. Kevyenliikenteen saavutettavuus on hyvä. Joissain tapauksissa on ympäröiviä kevyenliikenteenväyliä käytettävä potilaskuljetusreiteinä. Rakennuksen väljät ja monenlaiset tilat myös mahdollistavat esimerkiksi isompien massatapahtumien järjestämisen.

Herttoniemen sairaalan C-rakennuksen 1.kerroksessa on myös ns. hallinnollisia tiloja, joita voidaan tarvittaessa ottaa käyttöön toimistotiloiksi tai asiakasvastaanottoon. Toimialalla tarpeita voi muodostua peruskorjausten yhteydessä tai perustettaessa uutta toimintaa. Toiminta voidaan aloittaa pikaisella toiminnalla Herttoniemen sairaalasta käsin ja samalla etsiä pysyvämpiä tiloja toiminnalle, joka omana prosessinaan on usein hidas.

Rakennuksen 2.–5.-kerroksissa on sairaalan osastotilat, joihin voidaan sijoittaa sairaalatoimintaa tai erilaista erityisasumisen toimintaa. Useampi kerros myös mahdollistaa laajemman toiminnan ja tarvittaessa tilojen jakautumisen usean eri toiminnan välillä. Sotella on useita erityisasumisen kohteita, jotka ovat huonossa kunnossa ja odottavat peruskorjausta tai uudisrakennuksen valmistumista. Mikäli näissä kohteissa ilmenee äkillisen väistön tarvetta, voidaan toiminta siirtää pikaisesti Herttoniemen sairaalaan.

K-kerroksessa on myös riittävät sosiaalitilat henkilökunnalle sekä varasto- ja huoltotiloja tavaroille. Lisäksi k-kerroksessa on vainajille 24 kylmäsäilytyspaikkaa, jotka ovat käytössä, kunnes keskitetyt vainajatilat valmistuvat vuonna 2025–2026. Vainajien määrä on jatkuvassa kasvussa Helsingissä ja sopivista säilytystiloista on jatkuvaa pulaa.

Palveluverkkosuunnitelmaan ei ole sisällytetty Herttoniemen sairaalaa. Useiden rakennusten kohdalla väistösuunnitelmia voidaan tehdä käyttäen apuna Herttoniemen sairaalan tiloja. Mahdollisten viivästysten takia, voidaan toimintaa sijoittaa Herttoniemeen. Rakentamista tai peruskorjausta voidaan jouduttaa siirtämällä koko toiminta väistöön kuin remontoimalla osissa.

Toiminnalliset perustelut

Herttoniemen sairaalaa tullaan tarvitsemaan seuraavien kymmenen vuoden aikana erilaisiin väistötarpeisiin. Väistöt ovat usein luonteeltaan ennakoimattomia ja hyvin huonosti ennustettavia. Myös aikataulut ovat usein tiukkoja ja vaikea laatia valmiiksi.

Helsingillä ei ole valmiita väistötiloja erityisasumien akuuteille väistötarpeille (esim. ikäänntyneille tai kehitysvammaisille). Kiireellisen väistötilan etsiminen akuutissa tilanteessa esimerkiksi vesivahingon takia on hyvin hankalaa.

Herttoniemen sairaalaa voidaan myös tarvittaessa käyttää lyhytaikaisen toiminnan järjestämiseen, mm. influenssarokotukset. Näin ollen ei ole enää jatkossa tarvetta vuokrata tähän toimintaan ulkopuolista tilaa.

Tilan varustelu, mm. ICT-järjestelmät ovat helpompi järjestää Helsingin omaan kiinteistöön kuin ulkopuoliseen vuokratilaan.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Herttoniemen sairaalan A- ja C-rakennuksiin tehtyjen kuntotutkimusten perusteella sairaalarakennusten jätevesiviemärit ovat elinkaarensa lopussa ja vaativat laajamittaisen viemärisaneerauksen. Kuntotutkimusten mukaan A ja C rakennusten käyttövesiputkien eliniän arvioidaan kattavan rakennusten suunnitellun noin 10 vuoden käyttöiän.

Kuntotutkimusten perusteella C-rakennuksen jätevesiviemärit ovat osin ylittäneet elinikänsä eikä rakennuksen käyttöä suositella ennen laajamittaista viemärisaneerausta.

Kuntotutkimuksen mukaan C-rakennuksen vaakaviemärit eivät kestä sukittamista, vaan ne on uusittava viemärintipisteiltä pystynousulle. Kuntotutkimuksen mukaan jätevesiviemäreiden pystynousut voidaan sukittaa.

Rakennuksessa on teetetty seuraavat kuntotutkimukset:

- Käyttövesiputkien kuntotutkimus, A-rakennus
- Käyttövesiputkien kuntotutkimus, C-rakennus
- Jäte- ja sadevesiviemäreiden kuntotutkimus A-rakennus
- Jäte- ja sadevesiviemäreiden kuntotutkimus C-rakennus
- IV- ja VJK-kartoitus, C-rakennus
- IV- ja VJK-kartoitus, A-rakennus
- Sade- ja pohjaviemäreiden kuvaukset, piha, C-rakennus
- Haitta-ainekartoitus
- Sisäilman riskikartoitus/kuntotutkimus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Toiminnan luonne voi olla sairaalatoimintaa esim. varasairaalan mukaista tai erityisasumista. Lisäksi on mahdollista sijoittaa rakennukseen erilaisia toimistotyöntekijöitä, asiakas- ja potilasvastaanottoa. Tiloissa voidaan myös järjestää koulutuksia henkilökunnalle.

C-osan kerrosten 2.–5. mukaisesti jokaisessa kerroksessa on 50 sairaansijaa/kerros tai ylipaikkojen määrän mukaisesti 62 sairaansijaa/kerros. Tällöin potilaita voi rakennuksessa olla 200–264. Kriisitilanteessa voidaan paikkamäärä nostaa aina 400 sairaansijaan saakka. Tällöin joudutaan ottamaan käyttöön myös hallinnon käytävien tilat, joita ei ole suunniteltu potilashuoneiksi. Erityisasumisen kohdalla pitää suunnitelma tehdä erikseen, huomioiden että asukkaat tulevat omista asunnoistaan.

tila	lkm	hym ²	hym ² yht.	huomautukset
kerrokset 2-5				
4hlön potilashuoneet	10	35	350	tarvittaessa 5 hlö
2 hlön potilashuoneet	4	20	80	tarvittaessa 3 hlöä
1 hlön potilashuoneet	2	12	24	tarvittaessa 2hlöä
potilashuoneen wc+suihku	8	5	40	
potilashuoneen wc	2	3	6	
wc käytävällä	7	4	28	
päivähuone + keittiö	1	85	85	
varasto	5	12	60	
siivouskomero	1	7	7	
huuhteluhuone	2	16	32	
henkilökunnan taukotila	1	22	22	
jätehuone	1	12	12	
kylpyhuone	1	27	27	
työhuone	7	15	105	kansliat, työhuoneet, toimistot, toimenpide
osastotilat yht. hym2			878	

Taulukko 2. Herttoniemen sairaalan C-osaan suunnitellut osastotilat (tarvekuvaus)

Varasairaalaan siirrettävät potilaat eivät tarvitse tehohoitoa tai heitä ei voida hoitaa teho-osastolla. Osa potilasta myös tarvitsee tehohoidon jälkeistä kuntouttavaa hoitoa.

Erytisasuntokohteet ovat kokonaisia kiinteistöjä, jotka on tarkoitettu erityisasumiseen ja lisäksi voi olla erilaisia yksittäisiä tukiasuntoja sekä niihin liittyviä yhteistiloja ja kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan tiloja. Asuntojen ohella erityisasuntokohteissa voi olla erilaisia yhteistiloja sekä sosiaali- ja terveystoimialan toimitiloja. Erytisasunnot on tarkoitettu mm. vanhuksille ja kehitysvammaisille. Herttoniemen sairaalan C-osaan ei peruskorjata asuntoja vaan akuutti tai suunniteltu väistö suunnitellaan osastojen mukaisesti.

Henkilöstö koostuu pääosin Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan työntekijöistä. Henkilökunnan määrä ja työtehtävät riippuvat siitä, mikä/ mitkä toiminnot tarvitsevat väistötilaa Herttoniemen sairaalasta. Henkilökunnalle tulee tarjota asianmukaiset sosiaali- ja pukutilat.

Helsinki on käynnistämässä yhteistyötä lähikuntien kanssa, jolloin ennakoimattomissa tilanteissa on mahdollista, että samoissa tiloissa työskentelee myös muita kuin Helsingin kaupungin työntekijöitä. Koronapandemian aikana sairaansijoja vuokrasivat myös muut lähikunnat.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen A- ja C laajuus on yhteensä 19 235 brm², 16855 htm² ja 65261 m³. C-osan laajuus on 9320 brm² ja 5401 htm².

Viemärisaneeraus käsittää C-osan siten, että viemäriputkiston vaakaosat ja mutkat vaihdetaan uusiksi ja pystyosat sukitetaan. C-osassa vaihdetaan wc-istuimet ja niiden sekä pesualtaiden seinäviemärit korvataan lattiasta läpi asennettavilla viemäreillä.

Hankkeessa uusitaan tai paikataan rakennusosia tai pintamateriaaleja, jotka viemärisaneerauksen, käytön terveellisyyden tai turvallisuuden vuoksi on uusittava tai paikattava. Lähtökohtaisesti ei paranneta laatua. Tehtävistä toimenpiteistä on erillinen arkkitehtisuunnitelma. Viemärisaneerauksen yhteydessä ei toteuteta muita toiminnallisia tilamuutostöitä vaan nämä toteutetaan tarpeen mukaan erillisinä hankkeina, kun mahdolliset väistötarpeet ja -aikataulut selkiytyvät.

Laatutaso

Rakennuksen ilmanvaihtoon ei tehdä muutoksia; Ilmanvaihto tarkistetaan ja kunnostetaan sekä koneet huolletaan ja puhdistetaan. Rakennuksen koko automaatio on siirretty Raunet-järjestelmään kesällä 2022, mutta VAK- kesukset joudutaan päivittämään sekä ohjelmoimaan hälytykset eri luokitusten mukaan. Loisteputkivalaisimiin vaihdetaan uudet energiatehokkaat LED-valoputket.

C-osan ikkunoista korjataan tuuletusikkunoiden avausmekanismit käyttäjille turvallisiksi. Kaikki läpiviennit ja halkeamat sekä ikkunakarmien sovitukset tiivistetään kauttaaltaan ja rikkoontuneet sälekaihtimet uusitaan. Kesällä 2022 alkanut hankkeeseen kuulumaton C-osan ikkunoiden huoltomaalaus vuosina saatetaan loppuun kevään 2023 aikana.

Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan uusimalla paloilmaset koko C-osassa ja myöhemmin myös A-osassa sekä lisäämällä kynnyksiä paloluokiteltuihin oviin. Potilashuoneiden oviin asennetaan ovilevyihin kiinnitettävät, laskeutuvat ja esteettömät paloturvakynnykset korvaamaan poistettuja lattiassa olleita kynnyksiä. Huoneiden perusvarustusta täydennetään puuttuvien tai rikkoutuneiden varusteiden osalta. Lääkehuoneiden lukitusta ja kulunvalvontaa parannetaan.

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 6 Arkkitehtiviitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Perusparannushankkeelle ei tulla esittämään erityisvaatimuksia. Rakennuksessa toteutuvat kohtuulliset esteettömyyteen liittyvät vaatimukset, sillä kyseessä on jo olemassa oleva sairaalakiinteistö. Laatutasoa pidetään riittävänä, sillä etukäteen ei ole mahdollista määritellä koko kiinteistöä koskevaa käyttötarvetta, joka rakennukseen tulee kodistumaan seuraavan kymmenen vuoden aikana ja käyttö tulee joka tapauksessa olemaan väliaikaista. Esteettömyys on tärkeä vaatimus ja toteutuu sairaalan kiinteistössä.

Kaikkiin SOTE-toimialan käytössä oleviin laatuvaatimuksiin ei ole tavoitteena pyrkiä rakennuksen lyhyen käyttöajan ja kustannusvaikutusten vuoksi. Näin ollen toimintaa sopeutetaan olemassa oleviin tiloihin ja pyritään löytämään muilla keinoin toimivat ja turvalliset ratkaisut, mikäli niitä todetaan tarpeelliseksi. Rakennus on toiminut vuosina 2021–2022 koronasairaalana, jonka osalta voidaan päätellä kiinteistön toimivuus ja riittävä laatuvaatimustaso.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

Energia- ja olosuhdetavoitteet

Johtuen rakennuksen lyhyestä käyttöajasta teknisen korjauksen jälkeen, on perusteltua, ettei hankkeessa tehdä erityisiä energiatehokkuustoimia. Rakennuksen purkamisen tultua ajankohtaiseksi, voidaan erikseen tarkastella, jos rakennuksen osia voitaisiin hyödyntää uudisrakentamisessa kiertotalouden periaatteiden mukaisesti.

Rakennuksen nykyiseen ilmanvaihtoon tai olosuhteisiin ei tehdä muutoksia. Ilmanvaihto tarkistetaan ja kunnostetaan sekä ilmanvaihtokoneet huolletaan ja puhdistetaan. Ilmanvaihdon tarkastamisen yhteydessä voidaan varmistua, että sen toiminta on säädetty mahdollisimman

energiatehokkaaksi. Rakennuksessa oleviin erillispoistoihin asennetaan lämmöntalteenotto ja osaan ilmanvaihtokoneista vaihdetaan uudet energiatehokkaammat puhaltimet.

Rakennuksen ikkunat huolletaan ja tiivistetään. Lisäksi rakennuksen C-osan loisteputkivalaisimiin vaihdetaan uudet energiatehokkaat LED-valoputket.

Hankkeessa laaditaan puhtaudenhallintasuunnitelma, jonka laatimiseen käytetään ulkopuolista puhtaudenhallintakoordinaattoria. Puhtaudenhallinta-asiakirjan tavoitteena on ohjata puhtausluokan P1 rakennus- ja ilmanvaihtosennustöiden toteuttamista rakennushankkeessa. Rakennushankkeen puhtaudenhallintaa ohjaavat vaatimukset ovat seuraavat:

- Sisäilmastoluokka S2
- Rakennustöiden puhtausluokka P1
- Ilmanvaihdon puhtausluokka P1 (max. 5 %)
- Ilmanvaihtotuotteet M1
- Rakennusmateriaalien päästöluokitus M1

Puhtaudenhallintasuunnitelma on teknisenä asiakirjana 11.

Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on, ettei olemassa olevaan jätehuoltojärjestelmään tehdä muutoksia. Työmaa-aikainen jätehuolto järjestetään erillisen suunnitelman mukaisesti varmistuen turvallinen kulku jätehuoneeseen.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeen tarkoituksena on varmistaa Herttoniemen sairaalan A- ja C-osien väistötilojen ja väliaikaistilojen käyttö terveellisessä ja turvallisessa ympäristössä vuoden 2032 loppuun asti, jolloin rakennus puretaan. Herttoniemen sairaala on linjasaneerauksen jälkeen välittömästi käyttöönotettavissa laajalti erilaiseksi väistö- ja väliaikaistilaksi, jolloin säästyään viivytyksiltä, ulkopuolisen vuokratilan kustannuksilta ja mahdollisilta pitkiltä ja kalliilta muutostöiltä. Rakennuksessa voidaan ylläpitää yhtä aikaa monenlaista toimintaa, jolloin siitä syntyy synergiaetua esimerkiksi tukipalveluiden järjestämisessä. Osa tiloista voidaan osoittaa käyttäjistä riippumatta yhteiskäyttöisiksi, joka taas lisää tila- ja kustannustehokkuutta.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 seuraavia tavoitteita:

- 1. Vastuullinen talous kestävän kasvun perustana:
elintärkeiden palvelujen rahoitus on järjestettävä vastuullisesti**

Hyödynnämme hankkeen avulla kaupungin omistamaa tilakantaa kiinteistön elinkaaren loppuun asti. Tämä tukee vastuullisen talouden ajattelua. Vanhojen kiinteistöjen korjaaminen on usein kustannuksiltaan maltillisempaa, kuin uuden rakentaminen.

- 2. Helsinkiläisten hyvinvointi ja terveys paranevat:
varmistetaan palveluiden toimivuus**

Terveyspalveluiden toimivuuden järjestymistä kaupunkilaisille varmistetaan tilareservin (=Herttoniemen sairaala) ylläpitämisellä mahdollisimman sujuvasti ja viiveettä, joka on strategisen tavoitteen mukaista. Palveluiden toimivuutta tukee se, että mikäli SOTE-toimintojen

olemassa olevat tilat todetaan käyttökelvottomiksi tai tapahtuu ennakoimaton korjaus-/väistötarve, saadaan palvelut järjestymään väliaikaiseen väistöön nopealla aikataululla. Varaudumme myös uuteen pandemiauhkaan, jolloin meillä on osoittaa kaupunkilaisille asianmukaiset, käyttövalmiit osastohoitoon soveltuvat tilat turvaamaan jokaisen terveyttä. Valmius poikkeustilanteisiin on olemassa uusissa sairaaloissa vuoden 2032 jälkeen.

Helsingin kaupunki on perustanut kuluvalle strategiakaudella uusia SOTE-palveluita kaupunkilaisten tarpeiden mukaisesti esimerkiksi koronapandemian aiheuttamaan hoitovelkaan liittyen. Uusia palveluja tullaan todennäköisesti perustamaan myös lähivuosina. Koska palvelut tarvitsevat toimiakseen turvalliset ja terveelliset tilat, me voimme tarjota väliaikaisen tilaratkaisun Herttoniemen sairaalasta, jolloin uusi palvelu saadaan käyntiin verrattain nopealla aikataululla. Tilojen hankintaprosesseihin kuuluu helposti kuukausia, jopa 1–2 vuotta, sillä valmiita SOTE-toiminnoille soveltuvia tiloja ei ole vapaasti saatavilla. Herttoniemen sairaala voi tarjolla uusille palveluille väliaikaiset tilat siihen asti, kunnes lopulliset tilat ovat muutostöineen valmiit. Tämä mahdollistaa kaupunkilaisten palvelusaantia nopeammalla aikataululla ja hoitovelan kasaantumisen ennaltaehkäisyä.

Toimitilastrategian (v.2020) mukaiset kohat 1–8 toteutuvat hankkeessa.

Hankkeen riskit

- Haitta-aineiden esiintyminen rakennusmateriaaleissa sekä kosteus- ja homeongelmat rakennuksessa
- VASTATOIMI:
 - Teetetty kuntotutkimus, haitta-ainekartoitus sekä sisäilman riskikartoitus
 - Puhtaudenhallintaohjeessa otetaan riittävällä tasolla pölynhallinta huomioon.
 - Työmaan alkaessa ja purkamisen edetessä on tehtävä vielä lisätutkimuksia haitta-aineiden ja mikrobien osalta.
- Vaiheistuksesta johtuva työmaa-aikainen aikainen pöly, melu ja värinä rakennuksen A-osassa
- VASTATOIMI:
 - Varmistetaan rakennuksen A-osan turvallinen käyttö työmaan aikana ottamalla tämä huomioon jo hankesuunnittelun aikana yhteistyössä käyttäjän, tilaajan sekä työmaasta vastaavien kanssa.
 - Puhtaudenhallintaohjeessa otetaan riittävällä tasolla pölynhallinta huomioon.
- Ennakoimattomat tilatarpeet, joihin on mahdoton varautua. Ennakoimattomuus tarkoittaa sitä, että mikä tahansa olemassa oleva ja uusi käynnistyvä SOTE-toiminta saattaa tarvita tai olla tarvitsematta väliaikaista väistötilaa. Kun tarve syntyy, on toiminta sopeutettava olemassa oleviin tiloihin, vaikka ne eivät olisi parhaat mahdolliset. Jos taas tarvetta Herttoniemen sairaalan käytölle ei esiinny, investointi hankkeeseen on ollut ylimitoitettu.
- VASTATOIMI:
 - Pyritään aktiivisella viestinnällä vaikuttamaan siihen, että Herttoniemen sairaalaa käytettäisiin lähtökohtaisesti ensimmäisenä vaihtoehtona erilaisille väliaikaisille tilatarpeille. Siistitään tilat, jotta ne ovat helposti käyttöönotettavissa.

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma, puhtaudenhallintasuunnitelma sekä turvallisuusasiakirja. Näiden laatimiseen käytetään ulkopuolisia koordinaattoreita.

*Kosteudenhallinnan riskikartta on teknisenä asiakirjana LIITE 10,
puhtaudenhallintasuunnitelma LIITE 11 ja turvallisuusasiakirja LIITE 12.*

8 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- | | |
|---------------------------|---------------|
| • hankesuunnittelu | 8/2022–2/2023 |
| • toteutussuunnittelu | 2/2023–4/2023 |
| • rakentamisen valmistelu | 3/2023–4/2023 |
| • rakentaminen | 4/2023–4/2024 |

Liite 3 Hankkeen aikataulu

9 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 12/2022 RKI = 109,1; THI = 205,6 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 4 720 000 € (506 €/brm²).

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Sote ei varaa kohteeseen erillistä rahaa laite- tai irtokalustehankintoihin. Kohteessa olemassa olevat laitteet mm. pesutornit, dekot jne. hyödynnetään sellaisinaan. Tulevien käyttäjien hankintoihin voidaan käyttää tarvittaessa soten irtaimen ennakoimatonta määrärahaa aina erikseen harkittu summa.

Toiminta maksaa itse muuttokustannukset, sekä tapauskohtaisesti järjestetään ruokapalvelut ja suunnitellaan siivouspalvelut toiminnan laajuus huomioiden. Näiden kustannukset tulee arvioida aina jokainen toiminta erikseen.

11 Rahoitussuunnitelma

Peruskorjauksia ja kunnossapidollisia korjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne on siirretty osaksi käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia. Tämän seurauksena näillä korjauksilla ei ole vaikutusta pääomavuokraan, vaan kyseiset korjaukset vaikuttavat ainoastaan ylläpitoavuokraan. Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitoavuokraan vuoden 2026 alusta lukien.

12 Väistötilat

Hankkeen aikana uusia väistötiloja ei oteta käyttöön, vaan väistöt pyritään järjestämään rakennuksen sisältä ja olemassa olevista tiloista. C-talon remontin aikana tarvitaan väistötilat huollon verstastilalle ja sosiaalityötilalle, jotka sijaitsevat K1-kerroksessa. Lisäksi K2 kerroksessa on varastotila (2K30). Näille etsitään tilat A-rakennuksen puolelta. A-talon osalta HUS:n käsikirurgian toiminta ja lastensuojelun toiminta voivat jatkaa C-talon remontin ajan normaalisti omissa tiloissaan. HUS:n työntekijöille (5kpl) etsitään uudet pukutilat A-talon puolelta, näistä ei

erillisiä kustannuksia. Remontin etenemisestä ja vaiheista on tärkeää informoida A-osan toimijoita.

Vainajakylmiöiden osalta vainajia sijoitetaan putkiurakan aikana Helsingin muihin kylmiöihin sekä tarvittaessa käytetään erillisiä kontteja Malmin sairaalan pihalla. Nämä tilat ovat jo sotella käytössä, joten erillisiä uusia kustannuksia niistä ei synny.

Väistötarpeita voi syntyä sellaisessa tapauksessa, mikäli tilojen käyttäjä joutuu syystä tai toisesta poistumaan Herttoniemen sairaalan kiinteistöstä ennakoimattoman äkillisen korjaustarpeen tai esimerkiksi vakavien sisäilmaesiintymien vuoksi. Nämä aiheuttavat SOTE:lle lisäkustannuksia väistettävän toiminnan laajuudesta riippuen.

13 Toteutus- ja hallintamuoto

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