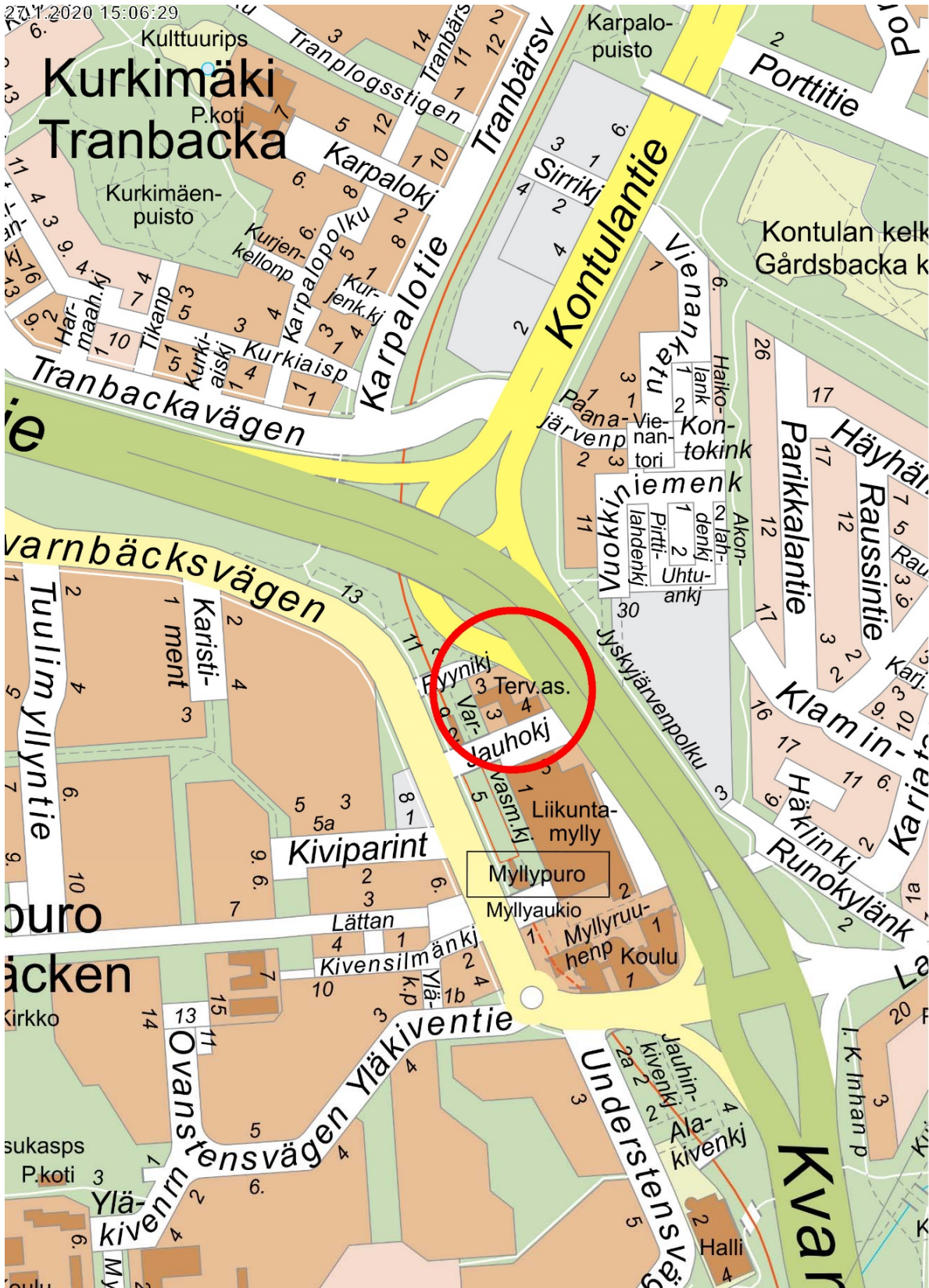


Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskus (THK)

Myllypuron terveysasema, Jauhokuja 4



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskus, toiminnallinen muutos				Hankenumbero 2821P51355	
Osoite Jauhokuja 4, 00920 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 2184	
Sijainti Helsinki				Kohdenumbero 55788	
Käyttäjä/toiminta Sosiaali- ja terveystoimi / terveys- ja hyvinvointikeskus				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat	
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
		12 234	6 030		50 260
Hankkeen tarpeellisuus					
Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 1/2020 RI 104,5; THI 198,5)					
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus					€
Muutos / Korjaus / Perusparannus		2 349	2 336	1 897	2 050 000 €
Yhteensä					2 050 000 €
Investointikustannusten jakautuminen				873 € / brm ²	
				€ / htm ²	
				€ / asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle / 10 v lisävuokra					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (6030 htm ²)	19,81	3,72	23,53	141 903	1 702 840
Lisävuokra 10 v	3,28	-	3,28	19 795	237 539
Nykyinen vuokra (6030 htm ²)	16,53	3,72	20,25	122 108	1 465 301
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtaimistohankinnat 500 000 €					
Hankkeen aikataulu					
Toteutuksen suunnittelu 1 – 2/2020, rakentamisen valmistelu 2 – 3/2020, toteutus 3 – 8/2020					
Rahoitussuunnitelma					
Hankkeen toteutuksen edellyttämä 2,05 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelma-ehdotuksessa.					
Väistötilat Erillisiä väistötiloja ei tarvita. Muutostyöt toteutetaan vaiheittain siten, että toiminta väistää rakennuksessa.				Väistötilojen kustannusarvio	
Toteutus- ja hallintamuoto					
Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

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

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

- Liite 5 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 6 ARK-suunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 7 LVIA-suunnitelmat
- Liite 8 SÄH-suunnitelmat
- Liite 9 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskus toiminnallinen muutos
Osoite:	Jauhokuja 4, 00920 Helsinki,
Kiinteistötunnus:	091-045-0163-0001 kaupunginosa 45 Myllypuro, kortteli 45163, tontti 1
Hankennumero:	2821P51355
Kohdenumero:	2184
Rakennustunnus:	55788
Omistustiedot:	Helsingin kaupunki
Käyttötarkoitus:	sosiaali- ja terveyspalvelut
Käyttäjähallintokunta:	Sosiaali- ja terveystoimi

Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti 7.10.2014 § 347 sosiaali- ja terveystoimen palveluverkon uudistamisen periaatelinjaukset ja toteuttamismallit ”Sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2030” -raportin pääpiirteiden mukaisesti.

Helsingin sosiaali- ja terveystoimialan palveluverkko muodostuu perhekeskuksista, terveys- ja hyvinvointikeskuksista, monipuolisista palvelukeskuksista sekä niitä tukevista sähköisistä palveluista, muista lähipalveluista, asiakkaan luo vietävistä palveluista ja muista sosiaali- ja terveydenhuollon palveluista.

Hankkeessa tehdään osoitteessa Jauhokuja 4 toimivalla nykyisellä Myllypuron terveysasemalla sosiaali- ja terveystoimialan uuden terveys- ja hyvinvointikeskus-toimintamallin edellyttämät toiminnalliset muutostyöt.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma on laadittu sosiaali- ja terveystoimen tilapalvelun ja ydintoiminnan sekä kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden yhteistyönä.

Sosiaali- ja terveystoimiala on hyväksynyt tähän tarveselvitykseen ja hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen 5.2.2020.

2 Selvitys rakennuksesta

Myllypuron terveysasema sijaitsee Myllypuron kaupunginosassa liikenteellisesti hyvin saavutettavissa metroaseman välittömässä läheisyydessä. Helsingin kaupunki omistaa rakennuksen ja vastaa sen ylläpidosta.

Terveysasemarakennus on valmistunut 2011 ja sen on suunnitellut arkkitehti Kari Palaste, arkkitehtitoimisto VPL Arkkitehdit Oy.

Rakennus koostuu kahdesta toisiinsa liittyvästä siivestä. Nelikerroksinen rakennus on betonirunkoinen ja sen julkisivut on verhoiltu keraamisilla laatoilla ja metallikasetein. Rakennuksen suunnittelussa on huomioitu järjestelmien muuntojoustavuus. Kiinteistön pysäköinti on järjestetty kellarikerroksen autohalliin.

Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 2003 nro 11241, KTY (toimitilarakennusten korttelialue).

Muutostyöt ovat sisäpuolisia toiminnallisia muutoksia ja niille haetaan tarvittavat toimenpideluvat rakennusvalvontaviranomaiselta.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Sosiaali- ja terveystoimen tarveselvitys

Alueellinen tarkastelu

Sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkosuunnitelma vuoteen 2030 mukaisesti Helsinkiin suunnitellaan kuusi terveys- ja hyvinvointikeskusta (THK). Myllypuron THK on idän alueelle sijoittuva toinen terveys- ja hyvinvointikeskus Vuosaaren THK:n lisäksi.

Myllypuron THK:n kokonaisuuteen kuuluvat seuraavat peruspiirit: Vartiokylä, Myllypuro, Mellunkylä ja Östersundom. Asukkaita alueella on yhteensä noin 73 500.

Myllypuron THK:n palvelut tuotetaan Myllypuron Jauhokuja 4 ja Kontulan Ostoskuja 3 terveysasemakiinteistöissä siten, että laajempi palveluvalikoima ja laajempi laajennettu aukioloaika toteutetaan Jauhokujan rakennuksessa. Kivikon terveysasemalla (Kivikonkaari 21) olevat palvelut sulautetaan yhteen muodostuvaan kokonaisuuteen.

Toiminnalliset perustelut

Terveys- ja hyvinvointikeskus suunnitellaan vastaamaan tulevaisuuden toiminnallisia ja teknisiä vaatimuksia. Toimintamallissa lähtökohtana on asiakkaan tai potilaan palvelutarpeet. Toimintamallissa huomioidaan erityisesti ne, joilla on tavallista enemmän palvelutarpeita ja joilla on vaara hoitoketjujen pirstaloitumiseen ja mahdollisen palvelujen ulkopuolelle jäämiseen. Tavoitteena on tarjota palvelukokonaisuus yhdestä pisteestä.

Asiakkaan tai potilaan palveluprosessin suunnittelussa huomioidaan sähköiset palvelut osaksi palveluprosessia. Palvelukokonaisuutta laajennetaan tekemällä yhteistyötä ulkopuolisten toimijoiden kanssa, jotka täydentävät Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen julkisia palveluja omilla palveluillaan (kolmas sektori, vapaaehtoistoiminta ja yritykset).

Myllypuron THK:ssa tarjotaan asiakkaille palveluja klo 7-20 asiakkaiden palvelutarpeen mukaisesti ja ratkaistaan asiakkaan palvelutarve jo ensikontaktissa niin pitkälle, kuin on tarkoituksenmukaista. Myllypuron THK:ssa on käytössä moniammatilliset tiimit ja verkostot. Toiminnot on sijoitettu niin, että tiimit ja verkostot saavat synergiaetua ja asiakkaiden palvelupolut ja palveluratkaisut toteutuvat sujuvasti.

Terveys- ja hyvinvointikeskus

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. laboratoriopalveluja). Kyseessä on pääasiassa aikuisväestölle tarkoitettuja palveluja. Osa palveluista tuotetaan myös lapsille, nuorille ja ikääntyneille.

Ammattilaisten käytössä on jatkossa mobiiliin työskentelyn työvälineet eli kannettavat tietokoneet ja soveltuvat puhelimet. Mobiileilla työvälineillä ja tilaratkaisulla mahdollistetaan

työn tekeminen mahdollisimman tarkoituksenmukaisissa tiloissa. Työpöydät ovat sähkötyöpöytiä ja työtuolit helposti säädeltäviä, ergonomiavaatimukset täyttäviä työtuoleja. Taustatyötilassa työskentelyä tuetaan myös mm. tiloissa käytössä olevien vastamelu-kuulokkeiden ja akustiikkaratkaisujen avulla.

Toimintamallit on suunniteltu toimialan hyväksytyjen ydinprosessien mukaan. Työskentely tapahtuu sovituilta osin moniammatillisissa tiimeissä.

Sijoittuva henkilöstö

Tilojen tehokkaalla käytöllä vakanssimäärää tiloissa kasvatetaan.

Tukipalvelut

Jokaisessa kerroksessa on erillinen taukotila, jossa on mahdollisuus säilyttää ja syödä omia eväitä. Pukutilat ja työvaatteiden säilytys sijaitsevat kellaritiloissa. Lisäksi ylimmässä kerroksessa on pukutiloja.

Siivoustilat ja huoltohuoneet pysyvät entisillä paikoillaan. Tilojen turvallisuusjärjestelmät päivitetään hankkeen aikana.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Myllypuron terveysaseman tilat sopivat laajuudeltaan ja tilarakenteeltaan kohtuullisin sisäpuolisin toiminnallisina rakennus- ja taloteknisin muutostoin terveys- ja hyvinvointikeskuksen käyttöön.

Liite 2 Tarvekuvaus, Myllypuron THK, Myllypuron kiinteistö

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Muutostyön tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoitukseen sopiva ja kestävän kehityksen mukainen hoito- ja palveluympäristö, jossa sekä asiakkaat että henkilökunta viihtyvät.

Eri toiminnallisten yksiköiden sijoittelu ja tilasuunnittelu tehdään siten, että ratkaisut mahdollistavat yksiköiden toiminnallisia kokonaisuuksia ja että toiminnan laajentuminen voidaan aikaansaada toimintayksiköiden sisällä.

Hankkeen laajuus

- bruttoala: 2349 brm²
- huoneistoala: 2336 htm²
- hyötyala: 1897 hym²

Laatutaso

Toiminnallisen muutostyön suunnittelun lähtökohtana ovat

- sisäilmaluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Toiminnallinen laatutaso

Nykyisten tilojen järjestelyjä ja toimintojen sijoittelua muutetaan uuden toimintamallin ja tilankäyttöperiaatteiden mukaisesti. Toiminta- ja tilakonsepti perustuu yhteiskäyttöisiin vastaanottohuoneisiin, monikäyttöisiin ryhmätiloihin ja yhteisiin taustatyöskentelytiloihin sekä hiljaisen työn ja puhelintyön huoneisiin. Henkilöstön yhteisiä taukotiloja sijaitsee kaikissa kerroksissa.

Rakennuksen kaikissa kerroksissa tehdään paikallisia tilamuutoksia. Rakennuksen nykyinen tilarakenne säilyy pääosin ennallaan.

Sisäänkäyntikerroksessa (1.krs.) muokataan aulapalvelun tiloja noudattaen uutta palvelukonseptia, nykyiset kokoustilat muutetaan takaisinsoittotiloiksi ja eristystilaa ajanmukaistetaan. 2.kerroksessa parannetaan asiakkaaksi tulo / palvelutarpeen arvioinnin tilojen sisäympäristöä luottamuksellisen asiakastyön edellytykset huomioiden. 3.kerroksessa sijoitetaan aulaan vahtimestarin palvelupiste ja nykyisten vastaanottohuoneiden varustus päivitetään sosiaalityön tarpeisiin. 4.kerroksessa nykyisiin kotihoidon tiloihin sijoitetaan uudet kokous- ja ryhmätilat. Kaikkiin kerroksiin sijoitetaan uusia taustatyö- ja ns. hiljatiloina kirjallista ja keskittymistä vaativaan työskentelyä varten.

Kellarin ja 4.kerroksen henkilökunnan sosiaalituloissa lisätään vaatesäilytyskaappien lukumäärää. Taukotilojen kalustus uusitaan vastaamaan kasvavan käyttäjämäärän tarpeita.

Ilmamäärät tarkistetaan vastaamaan muuttuvien tilojen käytön vaatimuksia. Tiloissa varaudutaan sähköiseen asiointiin ja sähköiseen työskentelytapaan.

Rakennuksen opastusta uusitaan tarvittavilta osin huomioiden esteettömyys.

Materiaali- ja varustevalinnoissa on huomioitava hygieenisuus, helppo puhdistettavuus ja kestävyys.

Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet suunnitellaan ja valitaan siten, että ne ovat kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Pintamateriaalien ja kiintokalusteiden tulee olla M1-luokiteltuja.

Irtokalusteissa suositellaan M1-luokiteltuja tai muuten vähän emissioita tuottavia kalusteita.

Turvallisuusnäkökohdat otetaan huomioon kaikkialla rakennuksessa ja erityisesti tiloissa, joissa asiakkaat liikkuvat.

Tilojen suunnittelussa noudatetaan käyttäjän antamia lähtötietoja. Lääkehuoneiden muutoksissa noudatetaan toimialan ohjeita.

Rakennustekninen laatutaso

Muutettavien tilojen rakenteissa huomioidaan käytön edellyttämät akustiset vaatimukset. Takaisinsoitto- ja taustatyötilojen ääniympäristössä huomioidaan käytön mukainen äänenvaimennus. Nykyisten asiakkaaksi tulo arviointitilojen tilojen välisiä rakenteita parannetaan luottamukselliset asiakastilanteet huomioiden.

Rakennuksen nykyisissä tiloissa, joissa käyttötarkoitus säilyy ennallaan tai ei ole todettu esiintyvän uutta toimintaa haittaavia puutteita, ei tehdä muutoksia tilarakenteisiin.

Talotekninen laatutaso

Kohteen nykyisiin LVIA-järjestelmiin tehdään tilamuutosten vaatimat muutokset. Ilmanvaihto säädetään kokonaisuutena siten, että ilmamäärät säädetään tilakohtaisesti käytön tarpeiden mukaisiksi.

Rakennuksen sähkötekniisiin järjestelmiin tehdään tilamuutosten vaatimia muutoksia. AV- ja tietoteknisiä järjestelmiä täydennetään lisäämällä kaapelointeja, liitäntäpisteitä ja langattoman verkon pisteitä.

Rakennuksessa on toimivat tilaturvallisuusjärjestelmät ja niitä täydennetään toiminnallisten muutosten edellyttämällä tavalla.

Auloihin lisätään kaapelointia ja sähköpisteitä mm. itseilmoittautumisautomaatteja, informaationäyttöjä ja asiakkaiden omatoimipisteitä varten.

Liite 3 Tilaohjelma
Liite 4 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Terveys- ja hyvinvointikeskustoiminnan vaatimukset huomioidaan tilojen ja teknisten järjestelmien mitoituksessa, ominaisuuksissa ja varusteissa.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke on sisäpuolinen muutostyö eikä sille aseteta erillisiä ympäristötavoitteita.

Kiinteistössä on nykyaikainen toimiva jätehuoltojärjestelmä. Hankkeen yhteydessä jätteen lajittelua parannetaan mm. taukotiloissa.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan hankkeessa

Hankkeessa noudatettava sosiaali- ja terveystoimen uuden toimintamallin mukainen tilakonsepti toteuttaa tilatehokkuuden, tuottavuuden ja henkilöstötehokkuuden tavoitteita. Tilojen käyttöaste kasvaa palveluajan laajentuessa ja tilankäytön tehostuessa yhteiskäytön myötä.

Toimintaa siirretään Kontulan terveysasemalta Myllypuroon, jolloin tilankäyttö tehostuu. Kontulassa vapautuviin tiloihin siirtyy muutostöiden jälkeen Kivikon terveysasematoiminta, jonka jälkeen Kivikon terveysaseman tilat vapautuvat muuhun käyttöön.

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

Myllypuron terveysaseman tilat ovat käytössä muutostöiden aikana. Jotta asiakastyö ei häiriinny, muutostyöt toteutetaan vaiheittain siten, että häiriötä aiheuttavat työt tehdään iltaisin ja viikonloppuisin. Työmaan vaiheistusaikataulu laaditaan yhteistyössä kiinteistön käyttäjien kanssa. Rakennustöiden toteutuksessa ja työmaajärjestelyissä huomioidaan kiinteistön käyttäjien ja asiakkaiden ympäristön turvallisuus, terveellisyys, häiriöttömyys ja viihtyisyys.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 1/2020 RI 104,5; THI 198,5 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 050 000 € (873 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty määräaikainen lisävuokra on noin 3,28 €/htm²/kk, noin 19 795 €/kk ja noin 237 539 €/v 10 vuoden poistoajalla 3 % korolla.

Toiminnallisten muutostöiden valmistumisen jälkeen kohteen arvioitu yhteenlaskettu tilakustannus sisältäen määräaikaisen lisävuokran ja nykyisen vuokran on noin 23,53 €/htm²/kk, noin 141 903 €/kk ja noin 1 702 840 €/v.

Neliövuokran perusteena on 6 030 htm². Lopullinen lisävuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan.

Nykyinen vuokra on 20,25 €/htm²/kk, yhteensä 122 108 €/kk ja 1 465 301 €/v, josta pääomavuokran osuus on 16,53 €/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,72 €/htm²/kk.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Ylläpito-palvelut

Toiminnan vaatimiin irtokalusteisiin, lääkintälaitteisiin, urakkaan kuulumattomiin kiinteisiin laitteisiin, sairaalakalusteisiin, opastukseen ja sekä muuhun irtaimistoon sosiaali- ja terveystoimi on varannut yhteensä 500 000 euroa vuonna 2020.

Atk- ja av-hankinnat toteutetaan sosiaali- ja terveystoimen käyttövaroista.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- toteutussuunnittelu 1/2020 - 2/2020
- rakentamisen valmistelu 2/2020 - 3/2020
- rakentaminen 3/2020 - 8/2020

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 2 050 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

13 Väistötilat

Hankkeelle ei tarvita erillisiä väistötiloja. Muutostyöt tehdään vaiheittain ja toiminta väistää rakennuksen sisällä.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa tilat edelleen sosiaali- ja terveystoimelle.