



20.12.2022

Asia/5

§ 265

Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto Helsingin kaupungin asunnot Oy:n Vuosaari Bertha Pauligin katu 9 ER / Vuosaaren se- niorikeskushankkeen hankesuunnitelmasta

HEL 2022-013221 T 10 06 00

Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta puolsi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n Vuosaari Bertha Pauligin katu 9 ER / Vuosaaren seniorikeskushankkeen hankesuunnitelmaa.

Koko hankkeen on bruttoala 20 655 brm². Tehostetun palveluasumisen ryhmäkotien vuokrapinta-alaan laskettava huoneistoala on 8429 hym², palvelukeskuksen 2203 htm², päivätoiminnan 292 htm² ja sosiaali- ja terveystoimialan henkilöstön tilat 1921 htm². Sosiaali- ja terveystoimialan tiloihin on keskitetty myös idän alueen senioripalvelujen työtiloja.

Tavoitehintalaskelman pohjalta tehty alustava vuokra-arvio on asuntojen osalta 15,26 €/asm²/kuukausi = 659,60 €/asunto/kuukausi. Ryhmäkotien yhteistilat jyvitetään asukkaiden vuokriin. Hankkeelle voi hakea näillä kustannuksilla erityisryhmien investointiavustusta 40 prosenttia. Sosiaali- ja terveystoimiala vuokraa muut kuin ryhmäkotien käytössä olevat tilat. Pääomavuokra tulee toimialalle olemaan korkeampi kuin asumisessa. Tilojen tosiallinen vuokra ratkeaa tarkemmin toteutusvaiheessa.

Lisäksi sosiaali- ja terveyslautakunta antoi seuraavan lausunnon Heka Vuosaari Bertha Pauligin katu 9 ER / Vuosaaren seniorikeskushankkeen hankesuunnitelmasta:

"Hanke sisältyy sosiaali- ja terveystoimialan vuosien 2023–2032 investointi- sekä vuokra- ja osakehankeohjelmaehdotukseen. Hankkeen jatkovalmistelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota henkilöstön toimitus- ja taukotilojen riittävyteen, toimivuuteen sekä viihtyvyyteen.

Hankekohtaiset tiedot

Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialalle rakennettava Vuosaaren seniorikeskus sijoittuu Aurinkolahden luoteisosaan. Rakennettava tontti sijaitsee Vuosaaren keskusta-alueella, johon on keskittynyt laajasti palveluita. Palvelukeskus Albatrossista ja kauppakeskus Columbuksesta löytyvät monipuoliset kaupalliset palvelut. Vuotien pohjoispuolella on Vuotalo, alueen kulttuurikeskus, jossa toimii kirjasto ja Helsingin työväenopisto ja jossa järjestetään erilaisia tapahtumia.



Seniorikeskukseen suunnitellaan palvelukeskus, päivätoimintayksikkö, avopalvelutiloja, iäkkäiden tehostetun palveluasumisen ryhmäkoteja 195 asukkaalle, sosiaali- ja terveystoimialan työ- ja sosiaalitaloja, ravintokeskus sekä toimintoja tukevat huolto ja varastotilat. Seniorikeskus suunnitellaan palvelukeskus Albatrossin ja Vuosaaren perhekeskuksen ja terveys- ja hyvinvointikeskuksen viereen siten, että rakennukset muodostavat toiminnallisen ja arkkitehtonisen kokonaisuuden.

Kohteen rakennuttaa Asuntotuotantotoimisto (Att), ja se tulee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) omistukseen. Kohde kuuluu vuoden 2025 tuotanto-ohjelmaan. Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen tontilla aloitetaan alkuvuonna 2025, jolloin rakennus on otettavissa käyttöön 2028. Rakentamisaika-arvio on noin 36 kuukautta. Hankkeen kokonaishankinta-arvon on tavoitehintalaskennassa arvioitu olevan 83 023 640 euroa. Hankesuunnitteluvaiheessa laskelmat perustuvat keskimääräisiin vastaavien tilojen kustannuksiin, joita on korjattu tontista ja asemakaavasta aiheutuvilla lisäkustannuksilla. Arvio kuvaa siis tavoiteltavaa kustannustasoa, jolla tämän tyyppinen kohde tulisi pystyä toteuttamaan.

Hankkeen palveluasumisosuus rahoitetaan Valtion asumisen rahoitus ja kehittämiskeskukseen (Ara) korkotukilainalla ja erityisasumien investointiavustuksella, jota iäkkäiden tehostetun palveluasumisen hankkeisiin voi saada enimmillään 40 prosenttia rakentamiskustannuksista. Kohteelle on myönnetty lainavaraus kilpailuvaiheen kustannuksien mukaisesti. Palvelukeskus ja muut toimitilat rahoitetaan kaupungin muulla lainalla.

Rakennusta koskevat keskeiset tiedot

Tavoitteena on suunnitella rakennus, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Kohteen tulee olla turvallinen rakentaa, asua ja ylläpitää. Suunniteltavan kohteen tulee täyttää ARAn laatuvaatimukset.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat palvelukeskuksen tilat, päivätoiminnan tilat sekä pieni liiketila. Ensimmäisestä kerroksesta on sisäyhteys Albatrossin puolelle. Ryhmäkodit ja niiden yhteiset tilat sijaitsevat kerroksissa 2–8. Kussakin kerroksessa on neljä ryhmäkotia ja niiden yhteiset tilat, joita ovat muun muassa saunaosasto, kodinhoitotila, toimistot, varastot, lääkehuone ja yhteinen toimintatila. Ryhmäkodit toteutetaan 7 asunnon muodostamina pienkotikonaisuuksina, joissa on asukkaiden omien asuintilojen lisäksi yhteinen keittiö ja ruokailu- ja oleskelutila.

Rakennuksen länsisiivessä kerroksissa 2–4 on sosiaali- ja terveystoimialan työtiloja ja 5. kerroksessa henkilökunnan sosiaali- ja taukotiloja.



Kellarikerroksessa on pysäköintitilat 49 autolle sekä sosiaalitilat ja varasto- ja logistiikkatiloja. Pääsisäänkäynti sijoittuu rakennuksen kaakkoiskulmaan. Bertha Pauligin kadulla on kaksi saattoliikenteelle varattua autopaikkaa.

Tavoitteena on tuottaa laadukkaita, mutta silti kohtuuhintaisia asuntoja ja asuinympäristöä. Uudisrakentamisen tekniseksi elinkaareksi asetetaan perustusten ja runkorakenteiden osalta 100 vuotta ja julkisivujen osalta noin 100 vuotta.

Tavoitteena on luoda turvallinen ja kodinomainen asumis- ja palveluympäristö. Tila- ja teknisillä ratkaisulla, esimerkiksi valaistuksella, pyritään ohjaamaan asukkaiden liikkumista ja tukemaan asukkaan turvallisuutta, itsemääräämisoikeutta sekä valinnan- ja liikkumisen vapautta ja siten edistämään asukkaiden levollisuutta ja rauhallisuutta. Ympäristön tulee olla kaikilta osin esteetön ja aisti- ja hahmottamisvajavaisuuksia helpottava.

Rakennuksen ulko-oleskelualueet koostuvat useammasta eri ilman-suuntiin avautuvasta ja luonteeltaan erilaisesta alueesta. Palvelukeskus Albatrossin ja seniorikeskuksen väliin jää maanvarainen piha. Toisessa kerroksessa ryhmäkotien väleissä on viisi eri teemaista kattopuutarhaa ja 3. kerroksessa ryhmäkotiosan ja toimistosiiven välillä lisäksi kattopuutarha, jonka lämpimät massat yhdistävä käytävä jakaa kahteen osaan. Rakennus on betonirakenteinen ja julkisivut ovat pääosin tiiltä.

Vuokra- ja irtaimen hankintojen kustannukset toimialalle

Sosiaali- ja terveystoimialalle tulevien tilojen vuokramäärä on noin 1 060 000 euroa vuodessa (jos vuokra on noin 20 euroa/htm²).

Toiminnan vaatimiin irtokalusteisiin, urakkaan kuulumattomiin kiinteisiin laitteisiin, tietojärjestelmähankintoihin, sekä muuhun irtaimistoon sosiaali- ja terveystoimi on varannut yhteensä 2,3 miljoonaa euroa."

Käsittely

Suunnittelija Tapio Senne ja palvelualueen johtaja Maritta Haavisto olivat kutsuttuina asiantuntijoina kokouksessa tämän asian käsittelyssä.

Asiassa tehtiin seuraava vastaehdotus:

Vastaehdotus 1:

Jäsen Sinikka Vepsä: Lisäys varsinaisen lausunnon ensimmäisen kappaleen loppuun: Hankkeen jatkovalmistelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota henkilöstön toimistotyö- ja taukotilojen riittävyyteen, toimivuuteen sekä viihtyvyyteen.



20.12.2022

Asia/5

Kannattaja: jäsen Meri Valkama

Jäsen Sinikka Vepsän vastaehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi asiassa hyväksytyyn vastaehdotuksen osalta esittelijän ehdotuksesta poikkeavan lausunnon.

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Tapio Senne, suunnittelija, puhelin: 310 43895
tapio.senne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuosaaren seniorikeskuksen hankesuunnitelma liitteineen
- 2 Vuosaaren seniorikeskuksen hankesuunnitelma liitteineen henkilötiedot suojattu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Sosiaali- ja terveyslautakunta puoltaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n Vuosaari Bertha Pauligin katu 9 ER / Vuosaaren seniorikeskushankkeen hankesuunnitelmaa.

Koko hankkeen on bruttoala 20 655 brm². Tehostetun palveluasumisen ryhmäkotien vuokrapinta-alaan laskettava huoneistoala on 8429 hym², palvelukeskuksen 2203 htm², päivätoiminnan 292 htm² ja sosiaali- ja terveystoimialan henkilöstön tilat 1921 htm². Sosiaali- ja terveystoimialan tiloihin on keskitetty myös idän alueen senioripalvelujen työtiloja.

Tavoitehintalaskelman pohjalta tehty alustava vuokra-arvio on asuntojen osalta 15,26 €/asm²/kuukausi = 659,60 €/asunto/kuukausi. Ryhmäkotien yhteistilat jyvitetään asukkaiden vuokriin. Hankkeelle voi hakea näillä kustannuksilla erityisryhmien investointiavustusta 40 prosenttia. Sosiaali- ja terveystoimiala vuokraa muut kuin ryhmäkotien käytössä olevat tilat. Pääomavuokra tulee toimialalle olemaan korkeampi kuin asumisessa. Tilojen tosiallinen vuokra ratkeaa tarkemmin toteutusvaiheessa.

Lisäksi sosiaali- ja terveyslautakunta antaa seuraavan lausunnon Heka Vuosaari Bertha Pauligin katu 9 ER / Vuosaaren seniorikeskushankkeen hankesuunnitelmasta:



"Hanke sisältyy sosiaali- ja terveystoimialan vuosien 2023–2032 investointi- sekä vuokra- ja osakehankeohjelmaehdotukseen.

Hankekohtaiset tiedot

Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialalle rakennettava Vuosaaren seniorikeskus sijoittuu Aurinkolahden luoteisosaan. Rakennettava tontti sijaitsee Vuosaaren keskusta-alueella, johon on keskittynyt laajasti palveluita. Palvelukeskus Albatrossista ja kauppakeskus Columbuksesta löytyvät monipuoliset kaupalliset palvelut. Vuotien pohjoispuolella on Vuotalo, alueen kulttuurikeskus, jossa toimii kirjasto ja Helsingin työväenopisto ja jossa järjestetään erilaisia tapahtumia.

Seniorikeskukseen suunnitellaan palvelukeskus, päivätoimintayksikkö, avopalvelutiloja, iäkkäiden tehostetun palveluasumisen ryhmäkoteja 195 asukkaalle, sosiaali- ja terveystoimialan työ- ja sosiaalituloja, ravintokeskus sekä toimintoja tukevat huolto ja varastotilat. Seniorikeskus suunnitellaan palvelukeskus Albatrossin ja Vuosaaren perhekeskuksen ja terveys- ja hyvinvointikeskuksen viereen siten, että rakennukset muodostavat toiminnallisen ja arkkitehtonisen kokonaisuuden.

Kohteen rakennuttaa Asuntotuotantotoimisto (Att), ja se tulee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) omistukseen. Kohde kuuluu vuoden 2025 tuotanto-ohjelmaan. Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen tontilla aloitetaan alkuvuonna 2025, jolloin rakennus on otettavissa käyttöön 2028. Rakentamisaika-arvio on noin 36 kuukautta. Hankkeen kokonaishankinta-arvon on tavoitehintalaskennassa arvioitu olevan 83 023 640 euroa. Hankesuunnitteluvaiheessa laskelmat perustuvat keskimääräisiin vastaavien tilojen kustannuksiin, joita on korjattu tontista ja asemakaavasta aiheutuvilla lisäkustannuksilla. Arvio kuvaa siis tavoiteltavaa kustannustasoa, jolla tämän tyyppinen kohde tulisi pystyä toteuttamaan.

Hankkeen palveluasumisosuus rahoitetaan Valtion asumisen rahoitus ja kehittämiskeskukseen (Ara) korkotukilainalla ja erityisasumien investointiavustuksella, jota iäkkäiden tehostetun palveluasumisen hankkeisiin voi saada enimmillään 40 prosenttia rakentamiskustannuksista. Kohteelle on myönnetty lainavaraus kilpailuvaiheen kustannuksien mukaisesti. Palvelukeskus ja muut toimitilat rahoitetaan kaupungin muulla lainalla.

Rakennusta koskevat keskeiset tiedot

Tavoitteena on suunnitella rakennus, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Kohteen tulee olla turvallinen rakentaa, asua ja ylläpitää. Suunniteltavan kohteen tulee täyttää ARAn laatuvaatimukset.



Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat palvelukeskuksen tilat, päivätoiminnan tilat sekä pieni liiketila. Ensimmäisestä kerroksesta on sisäyhteys Albatrossin puolelle. Ryhmäkodit ja niiden yhteiset tilat sijaitsevat kerroksissa 2–8. Kussakin kerroksessa on neljä ryhmäkotia ja niiden yhteiset tilat, joita ovat muun muassa saunaosasto, kodinhoitotila, toimistot, varastot, lääkehuone ja yhteinen toimintatila. Ryhmäkodit toteutetaan 7 asunnon muodostamina pienkotikokonaisuuksina, joissa on asukkaiden omien asuintilojen lisäksi yhteinen keittiö ja ruokailu- ja oleskelutila.

Rakennuksen länsisiivessä kerroksissa 2–4 on sosiaali- ja terveystoimialan työtiloja ja 5. kerroksessa henkilökunnan sosiaali- ja taukotiloja. Kellarikerroksessa on pysäköintitilat 49 autolle sekä sosiaalitilat ja varasto- ja logistiikkatiloja. Pääsisäänkäynti sijoittuu rakennuksen kaakkoiskulmaan. Bertha Pauligin kadulla on kaksi saattoliikenteelle varattua autopaikkaa.

Tavoitteena on tuottaa laadukkaita, mutta silti kohtuuhintaisia asuntoja ja asuinympäristöä. Uudisrakentamisen tekniseksi elinkaareksi asetetaan perustusten ja runkorakenteiden osalta 100 vuotta ja julkisivujen osalta noin 100 vuotta.

Tavoitteena on luoda turvallinen ja kodinomainen asumis- ja palveluympäristö. Tila- ja teknisillä ratkaisuilla, esimerkiksi valaistuksella, pyritään ohjaamaan asukkaiden liikkumista ja tukemaan asukkaan turvallisuutta, itsemääräämisoikeutta sekä valinnan- ja liikkumisen vapautta ja siten edistämään asukkaiden levollisuutta ja rauhallisuutta. Ympäristön tulee olla kaikilta osin esteetön ja aisti- ja hahmottamisvajavaisuuksia helpottava.

Rakennuksen ulko-oleskelualueet koostuvat useammasta eri ilman-suuntiin avautuvasta ja luonteeltaan erilaisesta alueesta. Palvelukeskus Albatrossin ja seniorikeskuksen väliin jää maanvarainen piha. Toisessa kerroksessa ryhmäkotien väleissä on viisi eri teemaista kattopuutarhaa ja 3. kerroksessa ryhmäkotiosan ja toimistosiiven välillä lisäksi kattopuutarha, jonka lämpimät massat yhdistävä käytävä jakaa kahteen osaan. Rakennus on betonirakenteinen ja julkisivut ovat pääosin tiiltä.

Vuokra- ja irtaimen hankintojen kustannukset toimialalle

Sosiaali- ja terveystoimialalle tulevien tilojen vuokramäärä on noin 1 060 000 euroa vuodessa (jos vuokra on noin 20 euroa/htm²).

Toiminnan vaatimiin irtokalusteisiin, urakkaan kuulumattomiin kiinteisiin laitteisiin, tietojärjestelmähankintoihin, sekä muuhun irtaimistoon sosiaali- ja terveystoimi on varannut yhteensä 2,3 miljoonaa euroa."



20.12.2022

Asia/5

Esittelijän perustelut

Suunnittelija Tapio Senne ja palvelualueen johtaja Maritta Haavisto ovat kutsuttuina asiantuntijoina kokouksessa tämän asian käsittelyssä

Lausunnon on pyytänyt Helsingin kaupunkiympäristön toimialan Asuntotuotantoimisto (Att). Lausunto osoitetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle, joka tekee asiasta hankepääätöksen. Sosiaali- ja terveyslautakunta tekee samalla tarvepääätöksen puoltaessaan hankesuunnitelmaa.

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 4 kohdan mukaan toimialalautakunta päättää tilahanketta koskevan tarveselvityksen hyväksymisestä.

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Tapio Senne, suunnittelija, puhelin: 310 43895
tapio.senne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuosaaren seniorikeskuksen hankesuunnitelma liitteineen
- 2 Vuosaaren seniorikeskuksen hankesuunnitelma liitteineen henkilötiedot suojattu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano