



## § 5

### Kontulan terveysasema, toiminnalliset muutokset hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2020-013750 T 10 06 00

Kaupunginosa 47 Mellunkylä, kortteli 21 tontti 9, Ostoskuja 3

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Kontulan terveysaseman toiminnallisten muutosten 21.12.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 967 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 180 000 euroa 10/2020 kustannustasossa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010  
merja.ikonen(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma - Kontulan terveysaseman toiminnalliset muutokset 20201221
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1 - 4, Kontulan terveysaseman toiminnalliset muutokset

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Hankkeessa tehdään Kontulan terveysaseman rakennuksen tiloissa välttämättömät korjaus- ja muutostyöt, joilla varmistetaan tilojen turvallisuus, terveellisyys ja käyttökelpoisuus sosiaali- ja terveystoimintaan jäljellä olevalle arviolta viiden vuoden käytön ajalle ennen siirtymistä Myllypuroon.



Tarveselvitys ja hankesuunnitelma, joka koskee Kontulan terveysaseman toiminnallisia muutostöitä, on laadittu rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden ja sosiaali- ja terveystoimen tilapalvelujen sekä kiinteistönomistajan Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen yhteistyönä.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskus on sosiaali- ja terveystoimialan palveluverkkosuunnitelman vuoteen 2030 mukaista toimintamallia noudattava terveys- ja hyvinvointikeskus, joka tarjoaa idän suurpiirin alueella sosiaali- ja terveyspalveluja kolmessa eri kiinteistössä, Myllypurossa, Kivikossa ja Kontulassa.

Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskus tuottaa terveysasemapalveluja, psykiatria- ja päihdepalveluja, nuorten ja aikuisten sosiaalipalveluja, aikuisten kuntoutuspalveluja (fysio- ja toimintaterapia), suun terveydenhuollon palveluja, ikääntyneiden palveluohjausta, vammaispalveluja sekä tukipalveluja (esim. laboratoriopalveluja). Palvelut ovat pääasiasa aikuisväestölle suunnattuja ja osa palveluista on myös lapsille, nuorille ja ikääntyneille. Kontulan toimipisteessä toimivat terveysasema ja hammashoitola sekä nuorten sosiaalipalvelut.

Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen kaikki toiminnot on päätetty keskittää yhteen toimipisteeseen. Kontulan terveysaseman toiminnot siirtyvät Myllypuron kiinteistöön arviolta vuonna 2026, kun sinne valmistuu suunnitteilla oleva laajennusosa.

Selvitysten mukaan Kontulan terveysasemalla on useita toimintaa haittaavia poikkeamia sisäympäristöolosuhteissa sekä puutteita turva- ja tietojärjestelmissä ja varustuksissa. Kiinteistön rakennustekninen kunto ja talotekniset järjestelmät ovat lähestymässä peruskorjausikää. Kattava perusparannus ei ole kuitenkaan perusteltu, koska terveysasema sijaitsee Kontulan keskusta-alueella, jota ollaan kehittämässä ja kaavoittamassa tehokkaaksi ja monipuoliseksi liike- ja palvelukeskittymäksi ja uusi rakentaminen tulee korvaamaan nykyisen rakennuskannan arviolta 10 vuoden kuluessa.

Sosiaali- ja terveystoimiala on hyväksynyt hanketta koskevan 30.11.2020 päivätyn tarveselvityksen 14.12.2020 sekä puoltanut hankesuunnitelmaa.

### Kontulan terveysasema



Kontulan terveysasema sijaitsee Kontulan kaupunginosassa ostoskeskuksen yhteydessä metroaseman välittömässä läheisyydessä osoitteessa Ostoskuja 3. Rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat, joka on Helsingin kaupungin 100 % omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka omistamat rakennukset ovat pääosin kaupungin palvelutuotannon käytössä. Kaupunkiympäristö huolehtii osaketilojen vuokrauksesta kaupungin hallintokunnille sisäisellä vuokrauksella. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat huolehtii taloyhtiötehtävistä.

Kontulan terveysaseman toimitilarakennus on valmistunut 1988 ja sen on suunnitellut arkkitehti Jukka Karhunen, arkkitehtitoimisto HKP. Betonirunkoisessa rakennuksessa on kolme kerrosta ja kellarikerros, jossa sijaitsee pysäköintihalli. Rakennuksen nykyinen laajuus on 3 985 brm<sup>2</sup> ja 2 616 htm<sup>2</sup> eikä niihin tule muutoksia hankkeessa.

## Hankesuunnitelma

Hankkeessa tehtävät turvallisuuden ja terveellisuuden kannalta välttämättömät korjaus- ja muutostyöt koskevat terveysaseman vastaanotto- ja työtilojen ilmanvaihtoa, jäähdytystä, ääneneristystä, valaistusta, turvallisuutta ja teknistä varustusta. Rakennuksen nykyinen tilarakenne ja toimintojen sijoittelu pysyvät ennallaan. Toteutus vaiheistetaan huomioiden käyttäjän toiminta tiloissa.

Kohdennettuja korjaus- ja muutostyötoimenpiteitä tehdään kaikissa terveysaseman käytössä olevissa 1., 2. ja 3.kerroksessa. Käytöstä poistuneet laboratoriotilat ensimmäisessä kerroksessa muutetaan työ-, vastaanotto- ja tutkimustiloiksi, jotka palvelevat ensin toteutuksen ajan väistötiloina. Vastaanottohuoneiden turvallisuuden parantamiseksi rakennetaan väliseiniin ns. pako-ovia. Vastaanottohuoneiden yksityisyyden varmistamiseksi sisääntulo-ovien ääneneristystä parannetaan. Toiminnan vaatimia pesualtaita lisätään vastaanottohuoneisiin ja uudet lääkekaapit hankitaan.

Sisäilmaolosuhteita korjataan ja kohennetaan säätämällä ja kunnostamalla ilmanvaihtojärjestelmää. Ilmavirtojen jako säädetään huomioiden tilojen käyttö ja puhallusta tehostetaan mitoitusarvojen edellyttämällä tavalla. Ilmanvaihdon korjaavat toimenpiteet toteutetaan olemassa olevan ilmanvaihtojärjestelmän puitteissa. Toiminnan edellyttämää sisälämpötilavaihtelun hallintaa parannetaan lisäämällä ongelmallisimpiin vastaanotto- ja työskentelytiloihin tilakohtaisia jäähdyttimiä, jotka voidaan liittää rakennusautomaatioon. Yhteistyössä hankkeen kanssa K. Oy Helsingin toimitilat huolehtii kustannuksellaan niistä ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiojärjestelmien toimivuuden varmistamisen toimenpiteistä, jotka kuuluvat kiinteistön vastuulle.



Sähkötekniisiä järjestelmiä päivitetään vaadittavilta osin. Tietoliikenneverkkoa täydennetään lisääntyvän käytön ja Apotti-järjestelmän tarpeisiin, joka otetaan käyttöön keväällä 2021. Valaistustasoa kohennetaan yhtenäistämällä valonlähteet tehokkaammiksi. Tutkimusvalaisimia lisätään vastaanottohuoneisiin. Asiakkaiden itsepalveluautomaatit lisätään saapumisauloihin. Puuttuvat henkilö- ja tilaturvallisuusjärjestelmät täydennetään.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 kohdan 3 "Uudistuvat palvelut" seuraavia tavoitteita:

- "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 laajuus

Hankkeen laajuus on 2 616 htm<sup>2</sup>. Muutosalue on 967 brm<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 10/2020, RI = 104,8; THI = 186,0 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 180 000 euroa (1 220 euroa/brm<sup>2</sup>).

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty määräaikainen lisävuokra on arviolta noin 8,10 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, noin 21 203 euroa/kk ja noin 254 436 euroa/v 5 vuoden poistoajalla 3 % korolla.

Toiminnallisten muutostöiden valmistumisen jälkeen kohteen arvioitu yhteenlaskettu tilakustannus sisältäen määräaikaisen lisävuokran ja nykyisen vuokran on noin 24,91 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, noin 65 187 euroa/kk ja noin 782 244 euroa/v. Vuokra on kokonaisvuokra, joka sisältää ylläpidon.

#### Hankkeen rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.



## Väistötilat

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

## Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuudella. Muutostyöt toteutetaan kiinteistönomistajan Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen hyväksymällä tavalla.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistönomistaja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat.

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu ja toteutussuunnittelu 01/2020 - 12/2020
- rakentaminen 01/2021 - 04/2021.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010  
merja.ikonen(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma - Kontulan terveysaseman toiminnalliset muutokset 20201221
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1 - 4, Kontulan terveysaseman toiminnalliset muutokset

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Tiedoksi

Sosiaali- ja terveystoimiala  
Rakennetun omaisuuden hallinta  
Rakennuttaminen