



22.08.2019

Asia/3

## § 74

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2019-006580 T 10 06 00

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen 18.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 447 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 470 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa. Päätös tehtiin ehdolla, että sosiaali- ja terveyslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja sosiaali- ja terveysministeriö päättää myönteisesti rakennusinvestointia koskevasta poikkeusluvasta.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2821U51011 Hyvösen lastenkoti
- 2 Hankesuunnitelma 2821U51011 liitteet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen uudisrakennusta. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on sosiaali- ja terveystoimialan lastensuojelun lastenkotitoiminta. Uudishankkeen myötä lastenkodin paikkamäärä nousee 28 paikkaan. Samalla tehostetaan laitoksen muuta tilankäyttöä.

## Esittelijän perustelut

Uudisrakennus suunnitellaan siten, että lastenkodissa on neljä osastoa, joissa jokaisessa on seitsemän lasta. Tämän lisäksi tiloissa on itsenäistävän osastohoidon huoneet kahdelle nuorelle. Lastenkodissa työskentelee arviolta 30 henkilöä kolmessa vuorossa seitsemänä päivänä viikossa.

Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen nykyiset tilat on rakennettu vuonna 1971. Tiloissa on havaittu laajoja sisäilmaongelmia, joiden poistamiseksi on tehty siirtäviä korjauksia. Tilat sijaitsevat kahdessa eri rakennuksessa. 2016 - 2017 rakennusten peruskorjauksesta tehtiin hankesuunnitelma, jossa selvitettiin hinta tekniselle peruskorjaukselle sekä laajemmalle perusparannukselle, jossa myös rakennusten toimintaa olisi kehitetty. Lopputulemana käyttäjä esitti nykyisten tilojen korvaamista uudisrakennuksella. Uudisrakennuksen tilat mahdollistavat myös vaativampien asiakkaiden hoitamisen. Lisäksi uudishanke mahdollistaa lastenkodin henkilöstön resurssoinnin ja osaamisen keskittämisen, joilla voidaan paremmin vastata sijoitettujen lasten ja nuorten vaativiin ja vaihteleviin tarpeisiin.

## Hankkeen laajuus ja laatu

Huonetilaohjelman mukainen hankkeen laajuus on: 1 447 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala 1 229 htm<sup>2</sup>. Hanke toteutetaan normaalia laatutasoa noudattaen.

## Hankkeen rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2019 RI 103,9; THI 184,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 740 000 euroa (4 658 euroa/brm<sup>2</sup>).

Rakennuskustannuksia lisää hankkeen pieni koko.

## Tilakustannus käyttäjille



Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 31,95 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 39 267 euroa/kk ja noin 471 199 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 1 229 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 25,16 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 6,79 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Tuottovaade on 3 % ja poisto aika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 8,3 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2021.

#### Väliaikaiset tilat

Rakentaminen edellyttää olevan lastenkodin purkamista sekä toiminnan siirtämistä väliaikaisiin tiloihin. Hankkeessa tarvitaan väliaikaiset tilat 24:lle lastenkotipaikalle. Väliaikaiseksi tilaratkaisuksi esitetään Sofianlehdokatu 8:n rakennuksen B kerroksia neljä ja viisi. Väliaikaisten tilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Rakennuksen tulee olla käytössä 2/2022.

Määräaikainen laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa edellyttää, että hankkeelle on haettava poikkeuslupaa Sosiaali- ja terveysministeriöstä investointia koskevan sitoumuksen tekemiseksi. Lain mukaan kaupunki ei saa tehdä sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin kohdistuvia investointeja koskevia sitoumuksia, joiden arvonlisäverottomat kokonaiskustannukset ylittävät viisi miljoonaa euroa. Kaupunki voi lain mukaan hakea poikkeuslupaa investointia koskevan sitoumuksen tekemiseksi sosiaali- ja terveysministeriöltä, kun investointi on perusteltu palvelujen saatavuuden turvaamiseksi ja investointi on alueen palvelurakenteen kannalta tarpeellinen. Poikkeamislupaa on haettu 1.7.2019.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer



22.08.2019

Asia/3

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2821U51011 Hyvösen lastenkoti  
2 Hankesuunnitelma 2821U51011 liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Rakennetun omaisuuden hallinta  
Rakennuttaminen  
Sosiaali- ja terveystoimiala