



## § 56

### Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto Helsingin kaupunginasunnot Oy:lle Jakomäenpolku 5 ER palvelutalon tarveselvityksestä ja hankesuunnitelmasta

HEL 2022-002198 T 10 06 00

#### Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi Jakomäenpolku 5 palvelutalon tarveselvityksen. Hankkeen bruttoala on 9580 m<sup>2</sup>. Ryhmäkotien vuokrapinta-alaan laskettava huoneistoala on 4720 asm<sup>2</sup>, palvelukeskuksen ja päivätoiminnan yhteenlaskettu huoneistoala 1426 htm<sup>2</sup> ja sosiaali- ja terveystoimen tilojen huoneistoala 672 htm<sup>2</sup>. Hekan arvio sosiaali- ja terveystoimialalle tulevien tilojen vuokrasta on noin 400 000 euroa vuodessa.

Lisäksi sosiaali- ja terveyslautakunta antoi seuraavan lausunnon Jakomäenpolku 5 palvelutalon liitteenä olevasta hankesuunnitelmasta:

"Hanke sisältyy sosiaali- ja terveystoimialan palveluverkkosuunnitelmaan (sosiaali- ja terveyslautakunta 7.10.2014 § 347) sekä vuokra- ja osakeohjelmaan. Jakomäenpolun palvelutalon uudisrakennus korvaa nykyisen Vuorensyrjän palvelutalon ja on palveluverkkosuunnitelman mukainen sekä toteuttaa palveluverkkoa.

Hanke on kiireellinen nykyisen rakennuksen huonon kunnon takia.

#### Hankekohtaiset tiedot

Jakomäenpolun tontille 41200/17 suunnitellaan uusi palvelutalo, johon tulee asunnot 104 ikääntyneelle neljän eri kerroksen tripleteihin. Asuntoryhmät on suunniteltu toimialan laatuvaatimuksia vastaavasti. Asuntoryhmien yhteistilojen tulee olla viihtyisät ja turvalliset. Tilankäytön tulee olla tehokasta, jotta mahdollistetaan asukkaille kohtuuhintainen vuokra.

Tärkeänä lähtökohtana hankesuunnittelussa on tavoite, että palvelutalo muistuttaa mahdollisimman normaalia asuin ympäristöä. Keskeisiä taustaideoita ovat muistikylä, muistiystävällinen kaupunki, muistiystävällinen palvelutalo, asuin ympäristön pysyvyys (aging in place), aktiivinen toimijuus sekä osallisuus ja yhteisöllisyys. Näitä seuraten mahdollistetaan asukkaiden vapaa liikkuminen sekä yhteisöllisyys. Digitekologisen ratkaisujen sisällyttäminen antavat asukkaille turvallisen ympäristön sekä tukevat hyvää elämänlaatua. Lisäksi tärkeänä tavoitteena on ekologisuus, joka ilmenee kokonaisvaltaisena jätteiden lajitteluna sekä aurinko- ja maalämpöenergian hyödyntämisenä.



Jakomäen palvelutaloon on suunniteltu alueen asukkaille palvelutilaa. Palvelutila koostuu ravintolasta, kuntosalista, ryhmätiloista ja ulkopuolisesta liiketilasta. Palvelutilan hyötyala on 1048 hym<sup>2</sup>. Palvelutaloon suunnitellaan myös tilat kahdelle päivätoiminnan ryhmälle. Päivätoiminnalla on oma sisäänkäynti ja tiloista on oma uloskäynti piha-alueelle. Päivätoiminnan hyötyala on 378 hym<sup>2</sup>.

Kotihoidon tilat on mitoitettu yhdelle lähipalvelualueelle ja sen tarvittavalle henkilökuntamäärälle. Suunnitelmissa tilojen toteuttamisessa on keskitytty tukemaan kotihoidon moniammatillista tiimityön toimintamallia. Kotihoidon tiloille on varattu 130 hym<sup>2</sup> ja yhteiset pukuhuonetilat palvelutalon henkilökunnan kanssa.

Tavoitteina ovat monikäyttöiset ja muuntojoustavat tilat, jotka mahdollistavat myös tulevaisuuden muuttuvat toimintojen tilantarpeet. Tilat toteuttavat kaupungin toimitilastrategiaa.

#### Rakennusta koskevat keskeiset tiedot

Julkisivut ovat kauttaaltaan tiili/tiililaattapintaiset ja väritykseltään vaaleat/luonnonvalkoiset. Katolle sijoitetut IV-konehuoneet ovat verhoiltu kuulokäsittelyllä lämminsävyisellä puulla. Sisäänvedettyjen parvekkeiden sekä 2. kerroksen terassin ja sisäänkäyntisyvennyksen tausta- ja sivuseinät ovat verhoiltu vastaavalla puulla.

Hankkeen arvioidut rakennuskustannukset ovat 33 673 825 euroa. Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen tontilla aloitetaan syksyllä 2023, jolloin rakennus olisi otettavissa käyttöön syksyllä 2025.

Rakennuksen rakennuttaa Asuntotuotantotoimisto (Att), ja se tulee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) hallintaan.

Hankkeen palveluasumisosuus rahoitetaan Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukilainalla ja erityisasumisen investointiavustuksella, jota iäkkäiden tehostetun palveluasumisen hankkeisiin voi saada enimmillään 40 prosenttia rakentamiskustannuksista.

#### Vuokran ja irtaimen hankintojen kustannukset toimialalle

Hekan arvio sosiaali- ja terveystoimialalle tulevien tilojen vuokrasta on noin 400 000 euroa vuodessa. Arvio asukkaille tulevasta vuokrasta on noin 14,50 e/m<sup>2</sup>, jolloin asukkaan osuus on noin 600 euroa kuukaudessa.

Uudisrakennus korvaa Jakomäen alueella sijaitsevan Vuorensyrjän palvelutalon noin 4000 hym<sup>2</sup> sekä Jakomäen terveysaseman yhteydessä olevat kotihoidon tilat 250 hym<sup>2</sup>. Uuden palvelutalon tilojen yhteisneliömäärä on 6959 hym<sup>2</sup>.



Uudisrakennus on suurempi kuin nykyinen rakennus johtuen alueen asukkaille rakennettavasta palvelutilasta. Palvelutila on perusteltu, koska Jakomäen alue kehittyy vilkkaasti ja asuntorakentaminen lisääntyy. Lisäksi palveluiden tarjonta koillisella alueella on keskittynyt Malmin alueelle, jonne Jakomäen alueelta kulkeminen koetaan hankalana. Jakomäen alueelle ominaista on asukkaiden pysyvyys Jakomäen alueella ja varsinkin ikäihmiset lähtevät Jakomäen alueelta huonosti muualle Helsingissä.

Toiminnan vaatimiin irtokalusteisiin, urakkaan kuulumattomiin kiinteisiin laitteisiin, sairaalakalusteisiin, opastukseen, tietojärjestelmähankintoihin sekä muuhun irtaimistoon sosiaali- ja terveystoimi on varannut vuosille 2024–2025 yhteensä noin 1 500 000 euroa."

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja  
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Sofia Salomaa, suunnittelija, puhelin: 310 42858  
sofia.salomaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelman hyväksyttäminen
- 2 HS\_Heka\_Jakomäki\_Jakomäenpolku5ER\_henkilötiedot suojattu
- 3 HS\_Heka\_Jakomäki\_Jakomäenpolku5ER

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausunnon on pyytänyt Helsingin kaupunkiympäristön toimialan Asuntotuotantoimisto (Att). Lausunto osoitetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle, joka tekee asiasta hankepäätöksen.

Lausunnon määräaika on 30.3.2022, jotta se ehtii Hekan huhtikuun hallituksen kokoukseen ja kevään Ara-käsittelyyn.

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



15.03.2022

Asia/12

---

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja  
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Sofia Salomaa, suunnittelija, puhelin: 310 42858  
sofia.salomaa(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelman\_hyväksyttäminen
- 2 HS\_Heka\_Jakomäki\_Jakomäenpolku5ER\_henkilötiedot suojattu
- 3 HS\_Heka\_Jakomäki\_Jakomäenpolku5ER

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

heka  
att