



24.08.2023

Asia/4

## § 77

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Malmin lastenkodin ja perhearvioinnin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-014430 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteisiin Riihenkulma 4 ja 2b toteutettavan Malmin lastenkodin ja perhearvioinnin korvaavan uudisrakennuksen 27.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 20 840 000 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 3 745 brm<sup>2</sup> ehdolla, että sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Samalla rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma, Malmin lastenkoti ja perhearviointi, 230627
- 2 Hankesuunnitelman liitteet, Malmin lastenkoti ja perhearviointi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Malmin lastenkoti ja perhearviointi, korvaava uudisrakennus- hankkeen tarkoituksena on toteuttaa entiselle Malmin lastenkodin Riihenkulman yksikölle, organisaatiomuutoksen yhteydessä vuoden 2023 alusta Riihenkulman lastenkodiksi nimetyille lastenkodille sekä vastaanottoperhe-toiminnalle ja ympärivuorokautiselle perhearviointinille uudet tilat. Osoitteessa Riihenkulma 4 sijaitsevat nykyiset rakennukset puretaan.

Uudisrakennukset suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Toimintojen turvallisuutta ja kestävyyttä koskeviin erityisvaatimuksiin kiinnitetään suunnittelussa ja toteutuksessa erityistä huomiota. Tilat suunnitellaan terveellisiksi ja viihtyisiksi.

Uudisrakennukset toteutetaan nykyisiä tiloja laajempina ja näin vastataan lastensuojelupalvelujen kysynnän kasvuun.

Lastenkodin ja ympärivuorokautisen perhearviointin asukkaiden ja asiakkaiden tarpeet huomioidaan ulkoalueiden suunnittelussa.

Hankkeesta on laadittu 27.6.2023 päivätty tarveselvitys ja hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Tarvepäätös on valmisteltu sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan käsiteltäväksi yhdessä hankesuunnitelmalausunnon kanssa ennen hankepäätöstä.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Riihenkulman lastenkoti toimii nykyisin kolmessa eri toimipisteessä, Malmilla, Jakomäessä ja Viikissä.

Riihenkulman pienyksikön vuonna 1967 valmistuneet rakennukset osoitteessa Riihenkulma 4 ovat teknisen käyttöikänsä päässä ja ne ovat kosteusvaurioituneet. Tilat eivät laajuudeltaan eivätkä toiminnallisesti vastaa toimialan esittämiä tarpeita eivätkä nykyisiä lastensuojelun vaatimuksia.



Vastaanotto-perhetoiminta toimii alun perin lastenkotikäyttöön toteutetuissa tilapäisissä tiloissa osoitteessa Riihenkulma 4.

Vuonna 2020 perustettu ympärivuorokautisen perhearvioinnin palvelu toimii tällä hetkellä jo toisissa, edelleen toiminnan kannalta epäsoveltavissa tilapäisissä tiloissa.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan kanta on, että Riihenkulman lastenkodin toiminnan kannalta on eduksi, jos se keskitetään yhteen sijaintiin. Kaksi muuta toimintaa sopivat hyvin toimimaan lastenkodin yhteydessä ja toteutettavilla yhteiskäyttöisillä tiloilla pystytään toimintoja ja tilankäyttöä tehostamaan.

### Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelma koskee korvaavaa uudisrakennushanketta. Malmin lastenkotia ja vastaanotto-perhetoimintaa osoitteessa Riihenkulma 4 palvelevat huonokuntoiset rakennukset korvataan uudisrakennuksilla. Lastenkodin paikkamäärää lisätään nykyisestä 24:stä 30:een.

Lastenkodin tilojen lisäksi Riihenkulma 4:n tontille sijoitetaan yhteistiloja, jotka palvelevat lastenkodin ohella hankkeen myötä uusiin tiloihin siirtyviä ympärivuorokautista perhearviointia ja vastaanotto-perhetoimintaa.

Ympärivuorokautisen perhearvioinnin ja vastaanotto-perhetoiminnan pysyvät tilat toteutetaan osoitteeseen Riihenkulma 2.

Osoitteessa Riihenkulma 4 sijaitsevat nykyiset rakennukset on rakennettu vuonna 1967 lastenkodin tarpeisiin. Rakennukset ovat tulleet teknisen käyttöikänsä päähän ja altistuneet kosteudelle. Tilat eivät laajuudeltaan ole riittävät esitettyihin tarpeisiin, eivätkä ne toiminnallisesti-kaan vastaa nykyisiä lastensuojelun vaatimuksia.

Rakennuksissa on toteutettu käyttöä turvaavia korjauksia, mutta tehtyjen kuntotutkimusten mukaan niiden vaikutus riittää vain muutaman vuoden ajalle. Rakennusten purkamiseen on saatu kaupunginmuseon hyväksyntä.

Riihenkulma on lastensuojelun kannalta erityisen tärkeä, koska lastenkoti- ja vastaanotto-perhetoiminnat ovat jatkuneet kohteessa jo pitkään ja toiminta on käynyt naapurustolle tutuksi. Hankkeessa on linjattu, että uudisrakennukset toteutetaan asemakaavan vaatimusten mukaisesti niin, ettei kaavasta poikkeamiseen ole tarvetta eikä mahdollisiin viivästyksiin hankkeen aikataulussa olisi aiheutta.



24.08.2023

Riihenkulman lastenkoti tarjoaa pitkäaikaista ympärivuorokautista laitoshoidtoa helsinkiläisille huostaan otetuille 3 - 17 -vuotiaille lapsille ja nuorille. Yksikköön sijoitettavilla lapsilla voi olla kehityshäiriöitä ja neuropsykiatrista oireilua, joka saattaa ilmetä esimerkiksi aggressiivisuutena, koulunkäynnin ongelmina tai vuorovaikutuksen haasteina. Monilla on vaikeuksia myös aistisäättelyssä tai haasteita tulla toimeen ryhmässä.

Lastenkodin osastojen sijoittelussa sekä osastotilojen ja pihaympäristön suunnittelussa on kiinnitetty huomiota kodinomaisuuteen, sillä asukkaiden sijoitus on pitkäaikaista. Rakennusteknisissä ratkaisuissa on kiinnitetty erityistä huomiota turvallisuuteen ja kestävyYTEEN.

Vastaanottoperhetoiminnan palvelun kohderyhmään kuuluvat akuutissa sijaishuollon tarpeessa olevat 0-17-vuotiaat lapset. Helsinki pyrkii sijoittamaan lapset ensisijaisesti vastaanottoperheisiin. Vastaanottoperhetoiminta vastaa vastaanottoperheisiin sijoitettujen lasten tukipalveluista sekä osallistuu lapsen ja perheen tilanteen arvioimiseen. Toiminta turvaa sijoituksen aikana lapsen tarvitsemat palvelut, perhehoitajan osaamisen ja jaksamisen sekä varmistaa sijoituksen turvallisuuden.

Vastaanottoperhetoiminnan tilatarpeet koostuvat pääasiassa tukihenkilöiden työtiloista, vastaanottotiloista ja lasten, heidän vanhempinsa ja henkilökunnan tapaamistiloista.

Ympärivuorokautinen perhearviointi mahdollistaa lapsen ja perheen tilanteen arvioinnin silloin, kun sitä ei voida suorittaa kotiin tehtävänä työnä ja lastensuojelullinen suojeluperuste täyttyy. Palvelu on lyhytaikainen ja se on ympärivuorokautista. Uudisrakennuksen myötä asiakasperheiden määrää pystytään kasvattamaan nykyisestä neljästä kuuTEEN.

Ympärivuorokautisen perhearvioinnin tilatarpeet koostuvat valtaosin pienasunnoista ja henkilökunnan työtiloista. Asiakasperheet asuvat pienasunnoissa enimmillään 30 vuorokautta, jona aikana henkilöstö arvioi asiakkaiden toimintaa ja pyrkii tukemaan heitä.

Uudisrakennusten rakenneratkaisuissa on erityisesti huomioitu toimintojen kannalta olennaiset yksityisyyden suojan vaatimukset sekä rakennuspaikasta johtuva ulkoinen melutilanne.

Uudet rakennukset ovat valuharkkorunkoisia ja ala-, väli- sekä yläpohjat koostuvat ontelolaatastoista. Julkisivut ovat puuverhoillut ja vesikatto konesaumattua peltiä. Niissä rakennusosissa, joita ääneneristävyyden ja kulutuskestävyyden vaatimukset eivät suoraan koske, käytetään puuta. Valtaosa rakennuksista toteutetaan paalujen varaan.



Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu maalämpöjärjestelmä. Se kattaa noin 95 % lämmitystarpeesta. Huipputehontarpeet katetaan sähköllä. Vesikatoille sijoitetaan aurinkosähköjärjestelmät.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025 tavoitteita lisäämällä helsinkiläisten hyvinvointia ja vetovoimaisuutta henkilöstölle tarjoamalla turvalliset, viihtyisät ja terveelliset tilat lastensuojelun tarpeisiin. Ilmastovastuu huomioidaan rajoittamalla rakennusten käytön aikaisia päästöjä lämpöpumppu- ja aurinkosähköjärjestelmien tuottamalla uusiutuvalla energialla.

Riihenkulman lastenkodin henkilöstömäärä kasvaa asiakaspaikkojen lisääntymisen myötä nykyisestä 46:sta yhteensä 3 - 6 työntekijällä. Ympäri vuorokautisen perhearvioidin henkilöstömäärä nousee asiakaspaikkojen lisääntymisen myötä nykyisestä 11:sta 1 - 2 työntekijällä. Vastaanottoperhetoiminnan henkilöstömäärä säilyy uudisrakennuksessa ennallaan 13 työntekijässä.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunnalta.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 3 745 brm<sup>2</sup>, 3 010 htm<sup>2</sup>, 2 323 hym<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 20 840 000 euroa (5 565 euroa/brm<sup>2</sup>) maaliskuun 2023 kustannustasossa.

Kustannuksia nostavia kohteen erityispiirteitä:

- hankkeessa varaudutaan siihen, että valmistelussa oleva lastensuojelulaki sallii vain neljäntoista lapsen sijoittamisen lastenkodissa samaan rakennukseen, joten osastorakennuksia tulee kohteeseen useita.
- erityistason ja vaativan tason lastenkotitilojen kestävyys- ja turvallisuusvaatimukset ovat erittäin korkeat.
- ympäristön aiheuttama melutilanne vaatii rakenteilta erityisen hyviä ääneneristysominaisuuksia ja pihan käytettävyys edellyttää osastorakennuksilta normaalia suurempaa korkeutta.



- vanhan asemakaavan mukainen kerrosala lasketaan vanhan rakennuslain mukaisesti. Tilatarpeen toteuttaminen edellyttää iv-konehuoneiden sijoittamista ullakotiloihin, jotta rakennusoikeus riittää esitettyihin tilatarpeisiin. Ratkaisu kasvattaa rakennusten korkeutta ja bruttoalaa.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen sisäinen vuokra on noin 1 216 800 euroa/v, 33,69 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (po 28,44 + yp 5,25 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on 3 010 htm<sup>2</sup>.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023 - 2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 14 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 3 500 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2024 - 2026. Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 3 745 brm<sup>2</sup> ja 20,84 miljoonaa euroa.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa syksyllä 2024 ja hankkeen on määrä olla valmiina keväällä 2026.

#### Väistötilat

Nykyisen rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen toteuttamisen ajaksi Riihenkulman lastenkodin toiminta siirretään väliaikaisiin tiloihin osoitteeseen Niittaajankuja 2.

Vastaanottoperhe toiminnan väistötilat ovat edelleen selvityksessä. Ympäri vuorokautisen perhearviointin toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa uudisrakennuksen valmistumiseen saakka.

Arvio lastenkodin väistötiloista toimialalle aiheutuvista kustannuksista 25 kuukauden vuokra- ajalle on noin 450 000 euroa.



24.08.2023

Asia/4

---

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kymp  
Sotepe