



§ 698

Hyvösen lastenkodin hankesuunnitelma (Myrskylänkujan toimipiste)

HEL 2019-006580 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen 18.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 447 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 470 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2821U51011 Hyvösen lastenkoti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen uudisrakennusta. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on sosiaali- ja terveystoimialan lastensuojelun lastenkotitoiminta. Toimipisteessä toimii tällä hetkellä 26-paikkainen lastenkoti. Uudishankkeen myötä paikkamäärä nousee 28 paikkaan. Samalla tehostetaan laitoksen muuta tilan käyttöä.

Esittelijän perustelut

Tarve

Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen nykyiset tilat on rakennettu vuonna 1971. Tilat sijaitsevat kahdessa eri rakennuksessa. Tiloissa on havaittu laajoja sisäilmaongelmia, joiden poistamiseksi on



tehty siirtäviä korjauksia. Laajemmissa tutkimuksissa on todettu, että turvallinen ja terveellinen asuminen sekä työskenteleminen tiloissa ei ole mahdollista. Rakennusten alapohjat, seinärakenteet ja yläpohjarakenteet sekä vesikatot tulisi uusida kokonaan. Myös rakennuksen iv-tekniikka, vesi- ja viemärijärjestelmät sekä sähkö- ja telejärjestelmät tulisi uusida. Rakennusten peruskorjauksesta tehtiin vuosina 2016–2017 hankesuunnitelma, jossa selvitettiin hinta tekniselle peruskorjaukselle sekä laajemmalle perusparannukselle, jossa myös rakennusten toiminta olisi kehitetty. Käyttäjä päätyi esittämään nykyisten tilojen korvaamista uudisrakennuksella. Laajempikaan muutostyö ei poista kahden erillisen rakennuksen aiheuttamia toiminnallisia puutteita.

Uudisrakennushankkeen laajuus ja aikataulu

Uudisrakennushankkeen laajuus on 1 447 brm² ja huoneistoala 1 229 htm².

Rakentamisen on tarkoitus alkaa huhtikuussa 2020 ja valmistua joulukuussa 2021. Rakennuksen tulee olla käytössä helmikuussa 2022.

Rakentamisen aikaiset väistötilat

Rakentaminen edellyttää olemassa olevan lastenkodin purkamista sekä sen toiminnan siirtämistä väliaikaisiin tiloihin. Sosiaali- ja terveystoimialan mukaan hankkeessa tarvitaan väliaikaiset tilat 24:lle lastenkoti-paikalle. Väliaikaiseksi tilaratkaisuksi esitetään Sofianlehdonkatu 8 rakennuksen B neljättä ja viidettä kerrosta. Väliaikaisten tilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Kustannusarvion mukaan uudisrakennuksen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 740 000 euroa (4 658 euroa/brm²) huhtikuun 2019 kustannustasossa (RI 103,9; THI 184,9). Hankkeen pieni koko lisää suhteellisia rakennuskustannuksia.

Vuoden 2019 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019–2028 hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 8,3 miljoonaa euroa vuosille 2019–2021.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uuden rakentamishjelmaehdotuksen valmistelussa.

Vuokrakustannus käyttäjälle

Uudisrakennuksen arvioitu tilakustannus eli sisäinen vuokra on noin 31,95 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 25,16 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 6,79 euroa/htm²/kk. Neliövuok-



ran perusteena on 1 229 htm². Vuokra on yhteensä 39 267 euroa kuukaudessa eli noin 471 199 euroa vuodessa. Tuottovaade on kolme prosenttia ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen toteutus

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto sekä sosiaali- ja terveysministeriön poikkeuslupa

Sosiaali- ja terveyslautakunta on 10.9.2019, § 214 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että lastensuojelun asiakkaana olevien lasten sijaishuollon järjestäminen on välttämätöntä. Hankkeen tavoitteena on, että kaupunki voi itse tuottaa vertailu- ja kilpailukyistä lastenkotipalvelua. Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen tuottamalle perustason lastenkotihoidolle on sosiaali- ja terveyslautakunnan mukaan runsaasti kysyntää. Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa (548/2016) edellyttää, että hankkeelle on haettava poikkeuslupa 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 (4 § 1 mom.) Kaupunki voi hakea poikkeusluvan investointia koskevan sitoumuksen tekemiseksi sosiaali- ja terveysministeriöltä, kun investointi on perusteltu palvelujen saatavuuden turvaamiseksi ja investointi on alueen palvelurakenteen kannalta tarpeellinen (4 § 2 mom.) Sosiaali- ja terveysministeriö on 12.9.2019 (STM/2225/2019) myöntänyt Helsingin kaupungille tässä tarkoitetun poikkeusluvan. Poikkeuslupa on nähtävissä STM:n sivulla: <https://stm.fi/ajankohtaista/paatos?decisionId=0900908f8064fb13>

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.



21.10.2019

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2821U51011 Hyvosen lastenkoti

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelma 2821U51011 liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Sosiaali- ja terveyslautakunta

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveyslautakunta 10.09.2019 § 214

HEL 2019-006580 T 10 06 00

Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti omalta osaltaan hyväksyä Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan uudisrakennushankkeen hankesuunnitelman, jonka mukaan rakennuksen huoneistoala on 1 229 m², arvio hankkeen kokonaiskustannuksista on 6 470 000 euroa ja arvio vuokras-
ta 471 199 euroa vuodessa.

Samalla sosiaali- ja terveyslautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle seuraavan lausunnon:

"Lastensuojelun asiakkaana olevien lasten sijaishuollon järjestäminen on välttämätöntä. Hankkeen tavoitteena on, että kaupunki voi itse tuottaa vertailu- ja kilpailukyistä lastenkotipalvelua. Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen tuottamalle perustason lastenkotihoidolle on runsaasti kysyntää.

Uudisrakennus on 28-paikkainen lastenkoti. Uudisrakennus korvaa Myrskylänkujan toimipisteen lastenkodin tilat. Rakentaminen edellyttää



olemassa olevan lastenkodin purkamista. Tontilla oleva vanha 26-paikkainen lastenkoti on tullut elinkaarensa päähän. Tontin omistaa Helsingin kaupunki. Vanhan lastenkodin tiloissa on havaittu laajoja sisäilmaongelmia, joiden poistamiseksi on tehty siirtäviä korjauksia. Laajemmissa tutkimuksissa on todettu, että turvallinen ja terveellinen asuminen sekä työskenteleminen tiloissa eivät ole jatkossa mahdollisia. Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen nykyiset tilat on rakennettu vuonna 1971. Tilat sijaitsevat kahdessa eri rakennuksessa.

Tontti on ideaalinen toiminnan kannalta. Toiminta on tässä paikassa jo vakiintunutta ja osa asuinympäristöään. Liikenneyhteydet ovat toimivat ja lähikouluna toimiva Käpylän peruskoulu on merkittävä yhteistyökumppani hoito- ja kasvatusprosesseissa. Asiakkaita on perusteltua hoitaa mahdollisimman lähellä kotiympäristöään. Myös hoitokontaktien (muun muassa lasten- ja nuorisopsykiatria) jatkuvuuden turvaaminen on tärkeää.

Uudishankkeen myötä Hyvösen lastenkodin paikkamäärä nousee. Päätöksen paikkamäärän muutoksesta tekee perhe- ja sosiaalipalvelujen päällikkö. Samalla tehostetaan laitoksen muuta tilankäyttöä. Uudisrakennus suunnitellaan siten, että lastenkodissa on neljä osastoa, joissa jokaisessa on seitsemän lasta. Tämän lisäksi tiloissa on itsenäistävän osastohoidon huoneet kahdelle nuorelle. Itsenäistävän osastohoidon huoneet eivät lukeudu lastenkodin paikkalukuun, vaan nuoret siirtyvät niihin osastopaikalta määrääjäksi silloin, kun se on heidän itsenäistymiseen tarvittavien taitojensa harjoittamisen kannalta järkevää.

Lastenkodissa tulee työskentelemään arviolta 30 henkilöä kolmessa vuorossa seitsemänä päivänä viikossa. Henkilökunta koostuu ohjaajista sekä johtajasta ja keittäjästä. Lisäksi tiloissa työskentelee psykologi, toimistos sihteeri ja laitoshuoltaja, jotka eivät ole lastenkodin henkilökuntaa.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää toiminnan siirtämistä väliaikaisiin tiloihin, jotka sijaitsevat Sofianlehdonkatu 8:ssa, rakennuksen B neljännessä ja viidennessä kerroksessa.

Uudisrakennuksen tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sekä nuorten että työntekijöiden turvallisuuteen. Uudisrakennuksessa suositetaan avaria, helposti valvottavia tiloja. Tiloissa varaudutaan myös vaativampaan laitoshoitoon tarpeiden mahdollisesti muuttuessa. Tilasuunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota siihen, että tiloihin ei synny vaikeasti valvottavia katvealueita.

Hankkeen toteutussuunnittelu ajoittuu välille heinäkuu 2019–maaliskuu 2020. Rakentamisen valmistelu ja rakentaminen toteutuvat välillä huh-



21.10.2019

tikuu 2020–joulukuu 2021. Hanke toteutetaan investointihankkeena. Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 8,3 miljoonaa euroa vuosille 2019–2021.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Irtaimistoon on varattu 190 000 euroa (alv 0 %). Kustannukset eivät sisällä tietohallinnon hankintoja.

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (kaupunginhallitus 14.12.2015 § 1208) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 31,95 euroa/htm² kuukaudessa, yhteensä 39 267 euroa kuukaudessa ja noin 471 199 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 1229 htm². Pääomavuokran osuus on 25,16 euroa/htm² kuukaudessa ja ylläpituovuokran osuus 6,79 euroa/htm² kuukaudessa. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpituovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpituovuokraa vastaavaksi.

Määräaikainen laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa (548/2016) edellyttää, että hankkeelle on haettava poikkeuslupaa sosiaali- ja terveysministeriöstä investointia koskevan sitoumuksen tekemiseksi."

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Piia Vanhatalo, suunnittelija, puhelin: 310 28529
piia.vanhatalo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 22.08.2019
§ 74

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 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 470 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa. Päätös tehtiin ehdolla, että sosiaali- ja terveyslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja so-



21.10.2019

Asia/11

siaali- 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