

## **Malmin sairaala rak18 sisäilmakorjaukset** **Talvelantie 6, 00700 Helsinki**



**Sisäilmakorjaukset**

**Hankenumero**  
**2821P51287**

**Kaupunkiympäristön toimiala**  
**Sosiaali- ja terveystoimiala**



## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Malmin sairaala rak 18, sisäilmakorjaukset				<b>Hankenumbero</b> 2821P51287	
<b>Osoite</b> Talvelantie 6, 00700 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 17612	
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 38 Malmi, 091-038-0122-0019				<b>Kohdenumbero</b> 4370	
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Sosiaali- ja terveystoimiala, sairaala				<b>Asiakaspaikat</b> 147 + 16	
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
			4 742		
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Sisäilma ongelmia, sekä ulkoseinärakenteet ovat kastuneet ja mikrobivaurioituneet useissa toisen kerroksen tiloissa kattovesivuotojen seurauksena.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 5/2019 RI 103,9; THI 184,9)					
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus					€
Muutos / Korjaus / Perusparannus			4 742		1 570 000 €
Yhteensä					€
Investointikustannusten jakautuminen					€ / brm <sup>2</sup>
					331 € / htm <sup>2</sup>
					€ / asiakas
<b>Tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm <sup>2</sup> )	16,78	4,89	21,67	102 748	1 232 976
Nykyinen vuokra (htm <sup>2</sup> )	14,8	3,91	18,09	85 770	1 029 240
Toiminnan käynnistämiskustannukset Hankkeella ei ole käynnistämiskustannuksia					
<b>Hankkeen aikataulu</b> 8/2018 – 12/2019					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista					
<b>Väistötilat</b> Ei tarvita				Väistötilojen kustannus -	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
<b>Lisätiedot</b>					

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	5
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	5
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	6
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	6
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	7
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	7
8	Rakentamiskustannukset.....	7
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	7
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	7
11	Hankkeen aikataulu.....	7
12	Rahoitussuunnitelma.....	7
13	Väistötilat.....	7
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	8
15	Päätösehdotus.....	8

### Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

## 1 Hankkeen perustiedot

Malmin sairaala rakennus 18 korjaukset  
Talvelantie 6  
00700 Helsinki

Kohdenumero 4278  
Rakennustunnus: 17612

Kohteen omistaja: Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristötoimiala, Rakennukset ja yleiset alueet

Malmin sairaala rakennus 18 on 2-kerroksinen sairaalarakennus, joka valmistui 31.12.1986.

Toimintaa ylläpitää Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimiala.

Tarkoituksena on korjata tilat siten että sairaalatoiminta voi esteettä jatkua 10 vuoden ajan.

Tiloissa on eri asteisia kosteuden aiheuttamia vaurioita, jotka korjataan sekä parannetaan joidenkin riskirakenteiden rakennetta kestävämmän aiheutuvaa kosteusrasitusta.

Rakennuksen ikkunoiden ympärökset tiivistyskorjataan. Samoin seinän ja lattian liittymiä tiivistetään rakennesuunnitelmien edellyttämällä laajuudella.

Kolhiintuneisiin oviin asennetaan rst suojauksia.

Ikkunoihin lisätään aurinkopuolelle kalvotukset

Huonokuntoiset valaisimet sekä tilaajan turvallisuusriskiksi luokittelemat seinävalaisimet uusitaan.

Sähkörasioita lisätään tietotekniikan ja muiden tarpeiden Vaatimusten mukaisesti.

Ilmanvaihtolaitteisto puhdistetaan ja säädetään.

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kohde sijaitsee Sosiaalitoiminta ja terveydenhuotoa palvelevien rakennuksen korttelialueella. Helsingin Ylä-Malmilla. Voimassa oleva asemakaava on asemakaava nro 10288, joka on vahvistettu 26.10.1995. Rakennus ei ole suojeltu.

Rakennuksen on suunnitellut Into Pyykkö Ky ja se on valmistunut 10.11.1986. Rakennus on elementtirakenteinen ja sen julkisivu on betonipintainen.

Vesikatto on yhdistelmä harja- ja lapekattoa. Vesikatto on korjattu levyttämällä ja eristämällä kattoa pikikemillä aikaisemmissa remonteissa. Lisäksi alapohjarakenteita on tiivistetty.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Malmin sairaalalle on suunnitteilla kokonaan uusi sairaalarakennus johon siirtyvät aikanaan rakennuksessa toimivat osastot. Koska alueella ei ole korvaa rakennuskantaa on nykyisten tilojen käytön varmistamiseksi kiinteistöön tehtävä korjaavia toimia. Henkilöstössä on henkilöitä jota ovat herkistyneet kiintistössä ja oireilun takia Avi on tehnyt tiloissa tarkastuksia ja antanut toimenpideohjeita.

#### Toiminnalliset perustelut

Osaston 13 ja 14 osastokeittiöt ovat huonossa kunnossa ja ne uusitaan.

Osastolle 12 halutaan oma keittiö, joka voidaan rakentaa päiväsalin kulmauksessa olevasta keittiöstä. Osastolla 11 ja 12 on ollut yhteinen keittiö ja se on palvellut molempia osastoja. Uuden keittiön ansiosta osasto 12 voi toimia itsenäisesti. Tällä on merkitystä potilasturvallisuudelle ja mahdollistaa osaston eristämisen epidemioiden tai muiden ongelmien takia.

#### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Toimenpidealueella ilmanvaihto pääosin säilyy.  
Potilashuoneissa tehdään uusia kanava-asennuksia ilman kierron parantamiseksi.  
Vanhat kanavat nuohotaan ja vanhat liesikuvut puhdistetaan sekä ilmamäärät säädetään.

Lämmitysjärjestelmä säilyy ennallaan. Pattereihin tehdään maalauskorjauksia.

Vesialtaita ja tasoja uusitaan vaihtamalla allas tason sisältäväksi vesikalusteeksi.

Kohteessa tehdään sähkötekniisten järjestelmien perusparannustöitä urakka-alueen mukaisessa laajuudessa. Nykyiset keskuskeskukset säilyvät käytössä. Valaistusta parannetaan muita suunnitelmia mukaillen. Sähkötekniiset muutostyöt noudattavat rakennustyön muuta laajuutta.

### 4 Hankkeen laajuus ja laatu

#### Toiminnan kuvaus

Tiloissa tomii vuodeosastoja sekä rakennuksen keskiosalla toimenpidetiloja sekä apuvälinekeskus.

#### Hankkeen laajuus

Koko kiinteistö kunnostetaan.

#### Laatutaso

Uusittavat tuotteet ja pinnat ovat nykyistä vastaavia.

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Osastot korjataan osasto kerrallaan ja uusi osasto sirtyy korjatulle osastolle vapauttaen uutta tilaa korauksen alaiseksi. Ympäriällä olevien osastojen vuoksi on pidettävä huolta että asiakkaat eivät pääse tarpeettomasti työmaa-alueelle.

## 6 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Tiloissa toimivilla työntekijöillä on esiintynyt oireiluja työssäoloaikana. Tehtävillä korjauksilla yritetään vaikuttaa mahdollisiin ongelmälähteisiin.

Korjattavat pinnat, kaluseet ja varusteet ovat teknisesti käyttöikänsä päässä ja korjauksilla taataan terveelliset ja turvalliset työskentelytilat työntekijöille ja asiakkaille.

Vieressä olevan sairaalarakennuksen kuivatuksen takia vapaaksi jäävää osastoa tullaan lopulta käyttämään uudemman sairaalan kuivatustöiden väistötilana.

### Hankkeen riskit

Rakennuksessa on koko ajan käyttö päällä. Potilasturvallisuus ei saa vaarantua töimenpiteiden takia.

## 7 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 5/2019 RI = 103,9; THI = 184,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 570 000

Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on 21,67 euroa/m<sup>2</sup>/kk koostuen 16,78 euron/ m<sup>2</sup>/kk pääomavuokrasta ja 4,89 euron/m<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta. Kokonaisvuokra on yhteensä 102 748 euroa/kk ja 1 232 980 euroa/vuosi. Vuokranmääräytymisperusteena on koko kiinteistön huoneistoala 4742 htm<sup>2</sup>. Vuokraperusteena on 3%:n tuottovaatimus, Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

Ylläpito ja käyttötalous

Hankkeella ei ole ylläpito ja käyttötalouskustannuksia.

## 8 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Hanke- ja toteutus suunnittelu 08/2018 – 06/2019
- Rakentamisen valmistelu: 08/2018 – 09/2018
- Rakentaminen: 09/2018 – 12/2019

## 9 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista

### Väistötilat

Väistöt suoritetaan taloin sisäisinä siirtoina. Työn alla on aina yksi osasto jonne siirtyy osasto kunnostettavalta alueelta osaston valmistuttua.

## 10 Toteutus- ja hallintamuoto

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



## Suunnittelutyöryhmä

Liite 1

### Tilaaaja

HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Marko Kumpulainen  
puh. 0931040311  
[marko.kumpulainen@hel.fi](mailto:marko.kumpulainen@hel.fi)

Kari Vähämäki  
puh. 08931039884  
[kari.vahamaki@hel.fi](mailto:kari.vahamaki@hel.fi)

### Hallintokunnan edustaja

HELSINGIN KAUPUNKI  
Sosiaali- ja terveystoimi  
Hallinto / Tukipalvelut / Tilapalvelut  
PL 6030 (käyntiosoite: Kallion virastotalo, Toinen Linja 4 A, 10.krs, 00500 Helsinki)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Timo Vierelä  
puh 09 310 42858, 040 334 0320  
[timo.vierela@hel.fi](mailto:timo.vierela@hel.fi)

### Käyttäjän edustaja

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala  
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Mari Muhonen  
[mari.muhonen@hel.fi](mailto:mari.muhonen@hel.fi)

Annamaija Sutela  
[annamaija.sutela@hel.fi](mailto:annamaija.sutela@hel.fi)

Helsingin kaupunki, Sosiaali- ja terveystoimiala  
Toinen linja 4 A, PL 6030, 00099 Helsingin kaupunki

### **Rakennuttajakonsultti**

Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy  
Panuntie 4, 00610 Helsinki

Jouni Jauhiainen, Projektipäällikkö  
puh. 0447799239  
[jouni.jauhiainen@valvontakonsultit.fi](mailto:jouni.jauhiainen@valvontakonsultit.fi)

### **Pää- ja arkkitehtisuunnittelu**

Innovarch Oy  
Linnoitustie 5, 02600 Espoo

Terhi Manninen  
puh. 0405468507  
[terhi.manninen@innovarch.fi](mailto:terhi.manninen@innovarch.fi)

Riitta Pietiläinen  
puh. 0447788650  
[riitta.pietilainen@innovarch.fi](mailto:riitta.pietilainen@innovarch.fi)

### **Rakennesuunnittelu**

Expecon Oy  
Niittyläntie 5, 00620 Helsinki

Kai Palin  
puh. 050 5555 793  
[kai.palin@expecon.fi](mailto:kai.palin@expecon.fi)

### **LVI-suunnittelu**

Optiplan Oy  
Mannerheimintie 105, PL 48  
00281 Helsinki

Jose Tamayo Vera  
puh. 0438259762  
[jose.tamayovera@optiplan.fi](mailto:jose.tamayovera@optiplan.fi)

### **Sähkösuunnittelu**

Insinööritoimisto Stacon Oy  
Pukinmäenaukio 2, 6. krs, 00720 Helsinki  
Sami Penttinen  
puh. 0401304703  
[sami.penttinen@stacon.fi](mailto:sami.penttinen@stacon.fi)

