

Lastensuojelun osastojen rakentaminen

Erityisen huolenpidon osasto- ja oppimistilat

Rakennus 22, Auroran sairaala, Nordenskiöldinkatu 20



**Toiminnallinen muutos ja
tekninen korjaus**

SOTE hankenro 2821P51434

KASKO hankenro 2821P21609

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Lastensuojelun osastojen rakentaminen, erityisen huolenpidon osasto- ja oppimistilat				Hankenumero		
- SOTE / Lastensuojelun osastojen rakentaminen				2821P51434		
- KASKO / Eho oppimistilat Kaskolle				2821P21609		
Osoite Nordenskiöldinkatu 20, 00250 Helsinki, Auroran sairaala, rakennus 22				Rakennustunnus (RATU) 4048		
Sijainti kaupunginosa 17, Pasila, kortteli 61, tontti 2				Kiinteistöobjekti 4229		
Käyttäjä/toiminta Sosiaali- ja terveystoimialan lastensuojelu, lastenkotitoiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, perusopetus ja toisen asteen opetus				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 5 + 5		
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot						
	brm ²	htm ²	hym ²	m ³		
nykyinen rakennus, koko laajuus	3 236 brm ²	2 825,6 htm ²		11 238 m ³		
Hankkeen tarpeellisuus Perustettavien lastensuojelun erityisen huolenpidon osastojen ja opetuksen tiloille on akuutti tarve, johtuen lastensuojelulain muutoksesta 1.1.2022 alussa, jonka jälkeen vain kunta voi toimia palveluntuottajana						
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 4/2021 RI 106,2; THI 190,9)						
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)		
Muutos / Korjaus /	1145	1030	753	2 300 000 €		
Yhteensä	1145	1030	753	2 300 000 €		
Investointikustannusten jakautuminen suhteessa käyttöön tulevien tilojen laajuuteen: sote 83,5 % (1 920 000 euroa) ja kasko 16,5 % (380 000 euroa). Hankkeet toteutetaan yhtenä hankkeena yhdessä urakassa.				2 008 € / brm ²		
				2 233 € / htm ²		
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle						
	po €/ htm ² /kk	10 v. * lisävuokra €/ htm ² / kk	yp. €/ htm ² / kk	yht. €/ htm ² / kk	yht. €/ kk	yht. €/ v
SOTE: tuleva vuokra 860 htm ²	14,32	21,56	4,44	40,82 **	35 105	421 262
KASKO: tuleva vuokra 170 htm ²	14,32	21,56	4,44	40,82 **	6 939	83 272
YHT. tuleva vuokra 1030 htm ²	14,32	21,56	4,44	40,82 **	42 045	504 535
nykyinen vuokra 0 htm ²	-	-	-	-	-	-
*) lisävuokra = laskettu muutos- ja korjaustöiden kustannusten perusteella 10 vuoden poistoajalla 3 % korolla						
**) sisältää kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun 0,50 € / htm ² / kk						
Käyttäjähallintokunnat vastaavat kukin oman toimintansa käynnistämisen kustannuksista						
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu ja rakentamisen valmistelu 6/2021 – 7/2021, rakentaminen 8/2021 – 12/2021						
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.						
Väistötilat / ei tarvita						
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, jolla on hankkeen toteutusvastuu.						
Lisätiedot: Soten ja kaskon hankkeet toteutetaan yhdessä rakennuksen 22 pohjoispuoleen 1.kerrokseen A- ja B-osastoille sekä pohjakerrokseen A-osastolle. Muutostöiden toteuttajana toimii STARA.						

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuksesta.....	3
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	5
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	7
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	7
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	8
8	Rakentamiskustannukset.....	8
9	Tilakustannus käyttäjille.....	9
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	9
11	Hankkeen aikataulu.....	9
12	Rahoitussuunnitelma.....	9
13	Väistötilat.....	9
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	10

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjien laatimat toiminnalliset tarvekuvaukset
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 6 Kuntotutkimukset
- Liite 7 Ympäröivien piha-alueiden pintavaaitus
- Liite 8 Rakenneviitesuunnitelmat ja korjaustoimenpiteet
- Liite 9 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja huonekortit
- Liite 10 LVI-korjaustoimenpiteet
- Liite 11 Sähkö- ja turvatekniset korjaustoimenpiteet
- Liite 12 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 13 Palotekninen selvitys
- Liite 14 Työturvallisuusriskit
- Liite 15 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 16 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

1 Hankkeen perustiedot

Hanke:	Lastensuojelun osastojen rakentaminen, erityisen huolenpidon osasto- ja oppimistilat
Kohde:	Rakennus 22, Auroran sairaala
Osoite:	Nordenskiöldinkatu 20, 00250 Helsinki,
Sijainti:	kaupunginosa 17, Pasila, kortteli 61, tontti 2
Rakennuksen laajuus:	2 825,6 htm, 3 236 brm ²
Hankkeen laajuus:	1145 brm ²
Kiinteistöobjekti:	4229
Rakennustunnus (RATU):	4048

- hanke koostuu kahden käyttäjähallintokunnan hankkeista samaan rakennukseen

SOTE

Hankkeen nimi:	Lastensuojelun osastojen rakentaminen
Hankenumero:	2821P51434
Hankkeen laajuus:	860 htm ² , 957 brm ²
Sijainti:	1.krs /A- ja B-osastot ja pohjakerros/A-osasto

KASKO

Hankkeen nimi:	Eho oppimistilat Kaskolle
Hankenumero:	2821P21609
Hankkeen laajuus:	170 htm ² , 188 brm ²
Sijainti:	pohjakerros / A-osasto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on sosiaali- ja terveystoimialan lastensuojelun lastenkotitoiminta sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan perusopetus ja toisen asteen opetus. Tiloihin sijoitetaan kaksi ympärivuorokautisesti toimivaa lastensuojelun osastoa ja niiden välittömään yhteyteen opetustilat erityisen huolenpidon hoitajaksolla oleville lapsille ja nuorille.

Tämä hankesuunnitelma koskee Auroran sairaala-alueen rakennus 22:ssa tiloissa tehtäviä muutos- ja korjaustöitä. Hankkeessa tehdään käyttöönotettavan pohjoissiiven tiloihin toiminnan tarpeiden ja turvallisuuden edellyttämät muutokset tiloihin, rakenteisiin, järjestelmiin ja varustukseen. Hankkeessa tehdään kuntotutkimusten mukaan määritellyt korjaus- ja parannustoimenpiteet siten, että tilat ovat käyttöön otettaessa turvalliset ja terveelliset.

Hanke on erittäin kiireellinen johtuen lastensuojelulain muutoksesta, joka on astumassa voimaan 1.1.2022 alussa. Lakimuutoksen jälkeen erityisen huolenpidon järjestämisoikeus on vain kunnalla ja valtiolla eikä lakimuutoksen jälkeen palvelun ostaminen yksityisiltä toimijoilta ole enää mahdollista. Uuden lain mukaan erityisen huolenpidon hoitoa ei voida järjestää lapsen nykyisessä pitkäaikaisessa sijaishuoltopaikassa. Lisäksi uusi laki määrittelee, että erityinen huolenpito on järjestettävä erityisesti siihen suunnitelluilla osastoilla. Helsingillä ei ole tällä hetkellä yhtään tulevan lainsäädännön edellytykset täyttävää erityisen huolenpidon osastoa. Helsinki ei tälläkään hetkellä pysty järjestämään erityisen huolenpidon jaksoja tarvetta vastaavasti.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön ja sosiaali- ja terveystoimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuksesta

Rakennus sijaitsee keskellä Helsinkiä Auroran laajan puistomaisen sairaala-alueen pohjoisosassa. Rakennus on valmistunut vuonna 1978. Betonirunkoisessa rakennuksessa on kaksi kerrosta ja sen julkisivut ovat kalkkihiekkatiiltä. Rakennus on suunniteltu alun perin lastenpsykiatrian laitostiloiksi ja koostuu neljästä laitososastosta, joille on omat erilliset sisäänkäynnit. Pohjakerroksessa sijaitsee toiminta- ja sosiaalitiloja sekä tekniset tilat ja väestönsuoja. Hälytys-, huolto- ja saattoliikenteellä on pääsy välittömästi rakennuksen viereen. Pysäköinti on järjestetty sairaala-alueella keskitetysti ja rakennuksen 22 läheisyydessä on muutaman auton pysäköintipaikat.

Rakennuksessa on tehty vuonna 2012 ilmanvaihtojärjestelmien perusparannus ja uusittu vesikatto.

Tonttia koskeva asemakaava on vuodelta 1987 nro 119140, YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue). Tulevaisuudessa, kun Laakson yhteissairaala valmistuu, Auroran sairaala-alueen pohjoisosa Palkkatilankadun varressa on tavoitteena kaavoittaa asunnoille, joiden rakentaminen käynnistyy aikaisintaan 2030-luvulla.

Rakennuksen nykyinen kokonaislaajuus on yhteensä 3 236 brm² ja 2 825,6 htm².

Hankeessa suoritettavat toiminnalliset muutostyöt ja tekniset korjaukset eivät edellytä rakennuslupaa.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Erityisen huolenpidon osastohoito on osa Helsingin lastenkotitoimintaa. Palvelu ei ole alueellinen, vaan sillä palvellaan koko Helsinkiä. Auroran sairaala-alue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien päässä ja on helposti saavutettavissa kaikkina vuorokauden aikoina. Erityisen huolenpidon osastojen sijoittuminen sairaala-alueen sisään sopii pääosin suljetulle toiminnalle hyvin. Lastensuojelu tulee käyttämään Auroran rakennus 22 tiloja vähintään 10 vuoden ajan. Pitkän tähtäimen suunnitelma tulevaisuudessa on sijoittaa nyt perustettavat osastot samaan yhteyteen lastensuojelun päihdeosastojen kanssa (ns. Intro-osastot, Muinaistutkijantie 4, Naulakallion lastenkoti).

Erityisen huolenpidon osastojen perustamisella pyritään kestäväen kasvun ja väestöryhmien välisten hyvinvointierojen tasaamiseen, nuorten syrjäytymisen ehkäisyyn.

Omana toimintana toteutettu laitoshoido ja sen kehittäminen on tasalaatuista ja sen valvonta helpompaa. Vaativan tason laitoshoidoa ei ole riittävästi tarjolla suhteessa Helsingin tarpeisiin edes ulkopuolisten toteuttamana, vaikka kyse ei olisikaan erityisen huolenpidon hoidosta.

Hankkeessa noudatetaan mm. seuraavia Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 linjauksia palveluista:

*Helsinki kehittää palveluita ja niiden saatavuutta.
Palvelujen tuloksellisuus ja asiakaskokemus paranevat. Haavoittuvimpien
ihmisryhmien tarpeisiin ja palveluihin kiinnitetään erityistä huomiota.*

*Huomioidaan vastuullinen taloudenpito hyvinvoivan kaupungin perustana: kotiutetaan
lastensuojelun laitoshoidon ostopalveluja laajentamalla itse tuotettua palvelua, joka
ostopalvelua edullisempaa.*

Toiminnalliset perustelut

Hanke on erittäin kiireellinen johtuen lastensuojelulain muutoksesta, joka on astumassa voimaan vuoden 2022 alussa. Lakimuutoksen jälkeen erityisen huolenpidon järjestämisoikeus on vain kunnan tai maakunnan tai valtion lastensuojelulaitoksilla. Lisäksi uudessa laissa määritellään, että erityisen huolenpidon hoito on järjestettävä vain sille erikseen soveltuvassa ja erikoistuneessa yksikössä. Jatkossa erityisen huolenpidon hoitoa ei voida järjestää nuoren omassa pitkäaikaisessa sijaishuoltopaikassa. Helsingillä ei ole tällä hetkellä yhtään tulevan lainsäädännön edellytykset täyttävää erityisen huolenpidon osastoa. Helsinki ei nykyisinkään pysty järjestämään erityisen huolenpidon jaksoja tarvetta vastaavasti.

Erityisen huolenpidon hoitajaksolla olevat nuoret suorittavat jakson aikana myös opintojaan, joten toimipisteeseen tarvitaan myös tilat opetukselle. Kasko vastaa perusopetuksen ja toisen asteen opetuksen järjestämisestä. Opetuksen tilojen tulee sijaita erityisen huolenpidon osastojen välittömässä yhteydessä ja oppimisympäristön mahdollistaa erityyppiset opetustilanteet.

Tekniset perustelut

Korjaustöiden lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset 2021:

- kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset
- haitta-ainekartoitus
- LVI- kuntotutkimus
- akustinen kartoitus
- piha-alueiden pintavaaitus

Kuntotutkimusten mukaan hankkeessa käyttöön otettavan pohjoissiiven osan rakenteiden, liittymien ja läpivientien tiiveys on puutteellista, mikä tulee korjata sisäilmariskien ehkäisemiseksi. Ympäröivien piha-alueiden pintavesien ohjausta tulee parantaa ja maapohjan kuivatusjärjestelmä lisätä kosteusriskien ehkäisemiseksi.

Toiminta edellyttää tiloilta kovaa kulutusta kestäviä materiaali- ja rakenneratkaisuja sekä vahingonkestävyyttä rakennusosilta, asennuksilta ja varusteilta.

Tilat tulee varustaa kattavilla tila- ja henkilöturvallisuusjärjestelmillä.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

SOTE ja KYMP ovat yhteisesti etsineet ja selvittäneet lastensuojelun eh-osastoille soveltuvia sijoituspaikkoja omasta tilakannastaan. Hankkeelle ei ole löydetty muita tiloja, jotka vastaisivat toiminnoille, sijainnille ja aikataululle asetettuja tavoitteita.

Auroran sairaalan rakennus 22 pohjoissiiven osastojen A ja B tilat sopivat laajuudeltaan ja tilarakenteeltaan kohtuullisin toiminnallisien rakennus- ja taloteknisin muutostöin hankkeen käyttöön. Osastotilat ovat toiminnallisesti ja teknisesti itsenäisiä ja niihin on omat erilliset sisäänkäynnit, joten rakennuksen rajattu käyttöönotto on mahdollinen.

Rakennus 22 on tyhjillään, jolloin toteutus on mahdollista käynnistää välittömästi niin, että tilat voidaan ottaa käyttöön valmiit vuoden 2022 alussa.

Liite 2 Käyttäjien laatimat toiminnalliset tarvekuvaukset

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Erityisen huolenpidon osastot

Erityisen huolenpidon hoito on ympärivuorokautista toimintaa, johon sijoitetaan nuorisoikäisiä sijaishuollossa jo olevia lapsia 90vrk (+90vrk) ajaksi. Erityisen huolenpidon aikana lapsen liikkumisvapautta voidaan rajoittaa. Tavoitteena on katkaista lapsen häntä itseään vahingoittava käyttäytyminen ja mahdollistaa kokonaisvaltainen huolenpito (lsl 71 ja 72§).

Erityisen huolenpidon osastoille tulee 5 + 5 lasta ja 30 työntekijää. Työtä tehdään kolmessa vuorossa.

Hallinnollisesti erityisen huolenpidon osastot tulevat sijoittumaan Naulakallion lastenkodin alaisuuteen. Naulakallion lastenkodissa on jo erityistä osaamista vaativan sijaishuollon osalta

Uuden lastensuojelulain mukaan veloitetaan kiinnittämään erityistä huomiota myös lasten ulkoilu- ja harrastusmahdollisuuksiin hoidon ollessa merkittävän suljettua.

Erityisen huolenpidon osastot tarvitaan kiireellisesti, mutta tulevaisuudessa ne tullaan sijoittamaan samaan yhteyteen lastensuojelun päihdeosastojen kanssa (Intro-osastot, Muinaistutkijantie 4, Naulakallion lastenkoti). Lastensuojelu sitoutuu käyttämään Auroran rakennus 22 tiloja 10 vuoden ajan.

Erityisen huolenpidon osastot tarvitsevat lastensuojelulaitokselle soveltuvat tilat 2 osastolle, joihin sijoitetaan seuraavat tilat:

- 5 makuuhuonetta
- Oleskelu- ja ruokailutila
- Osastokeittiö, riittävä määrä säilytystilaa
- Osastokanslia
- Riittävästi wc- ja peseytymistiloja
- Seula-wc, johon valvonta
- Eristyshuone
- Henkilökunnan pukeutumis- ja wc-tilat

- Eriyttämistilaa erilaiseen toimintaan
- Neuvottelutiloja
- Tapaamishuoneita (myös lääkesäilytys ja –jakelu)
- Turvallinen ja aidattu ulkoilupiha

Oppimistilat

Eriyksen huolenpidon jaksolla olevat nuoret suorittavat jakson aikana myös opintojaan, joten kohteeseen tarvitaan myös opetuksen tiloja Kaskon järjestämälle perusopetukselle ja toisen asteen opetukselle.

Opetuksen tarvitaan monipuolisesti käytettäviä oppimisen ja eriyttämisen tiloja (2 – 4 tilaa). Tilojen tulee varmistaa rauhallinen ympäristö opiskelulle ja mahdollistaa etäopiskelu. Tiloihin tulee olla osastolta turvallinen sisäyhteys.

Oppimisen tilojen lisäksi tarvitaan henkilökunnalle tilat: pukuhuoneet, wc-tilat ja työ/taukotila.

Toimipisteeseen tulee henkilökuntaa perusopetuksen 2 opettajaa ja 2 avustajaa / ryhmä ja toisen asteen 1 opettaja.

Tilojen ja toiminnan turvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kaikki oppilaiden tilat varustetaan ns. pako-ovilla.

Toimintojen erityispiirteet:

Eriyksen huolenpidon osastot ovat lastensuojelun vaativin laitoshoidon muoto. Sijoitettavat nuoret oireilevat monin eri tavoin, joka edellyttää tiloilta turvallisia tilaratkaisuja ja kestäviä materiaaleja. Tilojen tulee olla helposti valvottavissa.

Hankkeen laajuus

Hankkeen toiminnallisten muutosten laajuus on 1145 brm², 1030 htm², 753 hym².

Kohteen nykyinen kokonaislaajuus ei muutu hankkeessa.

Laatutaso

Hankkeessa hyödynnetään nykyisiä osastotilojen tilajärjestelyjä, jotka soveltuvat toiminnan käyttöön. Hankkeessa otetaan erityisen huolenpidon toimintojen käyttöön pohjoissiiven ensimmäisen kerroksen kaksi osastoa ja niiden alapuolelta yksi osasto, jonne sijoitetaan asiakkaiden toimintatila ja opetustilat sosiaalituloineen. Asiakkaiden makuuhuoneet, oleskelu- ja ruokailutila, keittiö ja pesu- ja wc-tilat sekä kanslia muodostavat oman toiminnallisesti eriytetyn tilavyöhykkeen. Henkilökunnan tilavyöhyke koostuu toimisto-, vastaanotto ja neuvottelutiloista ryhmiteltynä aulan ympärille, josta on kulku valvottuun eristyshuoneeseen. Lasten ja nuorten ulkoilua varten toteutetaan toiminnallinen rakentein rajattu piha.

Asiakkaiden tilojen rakenteita, kalusteita ja varusteita uusitaan toiminnan erityisvaatimusten mukaisiksi. Alakatot, valaisimet ja asennukset uusitaan vahingoittamista kestäviksi. Hoito- ja opetustilojen ja ääneneritystä parannetaan. Ikkunoiden sisälasi vaihdetaan iskunkestäviksi. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kovaa kulutusta kestäviä ja helposti puhdistettavia.

Ulkoseinät, rakenteiden liittymät ja läpiviennit tiivistetään kauttaaltaan sisäilmaongelmien välttämiseksi. Haitta-ainepitoiset lattiapäällysteet puretaan ja uusitaan. Pihan kallistuksia parannetaan ja seinävierustojen kasvillisuus poistetaan.

Kohteen oleviin ilmanvaihto- ja vesi- ja viemärijärjestelmiin, jotka ovat nykyvaatimusten mukaisia, tehdään tilamuutosten edellyttämät kanava- ja päätelaitemuutokset ja opetustilojen ilmajako uusitaan. Rakennuksen sähköjärjestelmiin tehdään toiminnan tarpeiden mukaiset muutokset. Taloteknisissä kalusteissa, varusteissa ja asennuksissa huomioidaan tilojen luonteen mukaisesti vahingon kestävyys. Tietotekniset – ja AV- ja järjestelmät täydennetään ja lisätään. Lukitus uusitaan. Tila- , henkilöturvallisuus – ja kulunvalvontajärjestelmät lisätään.

Muutos- ja korjaustöiden lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2 / S3
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa henkilöä.

Kosteudenhallinnan riskikartta on teknisenä asiakirjana 15.

Liite 3 Tilaohjelma / tilaluettelo
Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Henkilökunnan ja asiakkaiden turvallisuus huomioidaan kokonaisvaltaisesti tilojen järjestelyissä, suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kohteeseen toteutetaan kaksi eristyshuonetta.

Tilat varustetaan kovaa käyttöä ja ilkivaltaa kestävillä materiaaleilla, varusteilla ja asennuksilla.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke on sisäpuolinen muutostyö eikä sille aseteta erillisiä ympäristötavoitteita.

Jätehuolto

Kohteessa on osastokohtaiset erilliset jätehuoneet.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Lainmukaiset lastensuojelun palvelut pystytään järjestämään aikataulussa. Muutostöiden avulla nykyisistä tiloista saadaan toimivammat ja turvallisemmat.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

2 Kestävän kasvun turvaaminen

- Lasten ja nuorten syrjäytymisen ehkäisy
"Helsingissä vahvistetaan lasten ja nuorten palveluketjua perustasolla, kuten lähineuvolassa, päiväkodissa, perheneuvolassa, kouluterveydenhuollossa, koulussa, nuorisotyössä, terveysterveystoimissa ja lastensuojelussa."

Hankkeen riskit

Rakennus sijaitsee Auroran sairaala-alueella, jonka muissa rakennuksissa on toimintaa työmaan ajan. Rakennustöiden toteutuksessa ja työmaajärjestelyissä tulee huomioida lähiympäristön käyttäjien turvallisuus, terveellisyys, häiriöttömyys ja viihtyisyys.

Rakennuksessa on haitta-aineita, joiden purkutyöt on tehtävä asianmukaisesti.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 04/2021, RI = 106,2; THI = 190,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 300 000 € (2 233€/h²; 2 008 €/br²).

Em. rakentamiskustannukset sisältävät seuraavat, kustannuksia lisäävät toimenpiteet käyttöön otettavaan pohjoissiipeen:

- rakennetekniset korjaustoimenpiteet
 - ulkoseinien tiivistyskorjaukset
 - terassiparvekkeen vedeneristyksen ja pintarakenteiden uusiminen
 - haitta-ainepitoisten lattiapäällysteiden purku ja uusiminen
 - rakennuspohjan salaojitus ja pintavesien ohjauksen parannus
- käyttäjien turvallisuutta parantavat toimenpiteet tilojen rakenteisiin ja varusteisiin
 - ikkunoiden yms. lasien uusiminen iskunkestäviksi tarpeellisilta osin
 - avattavien levyalakattojen uusiminen kiinteiksi
 - lukituksen uusiminen ja kulunvalvonnan lisääminen
 - tilojen käytön luonteen mukaan vahingoittamista kestävä kalusteet, varusteet, talotekniset laitteet ja asennukset
 - poistumisen estävät rakenteet ulkoilutiloihin

9 Tilakustannus käyttäjille

Sosiaali- ja terveystoimialan tilakustannus (860 htm²)

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 35 105 €/kk ja noin 421 262 €/v eli 40,82 €/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 14,32 €/ htm²/kk, muutostöistä laskettavan lisävuokran osuus 21,56/ htm²/kk, ylläpitovuokran osuus on 4,44 €/htm²/kk ja kaupunkiympäristön hallintokulu 0,50 €/ htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 860 htm². Tuottovaade on 3% ja poistoaika on 10 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilakustannus (170 htm²)

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 6 939 €/kk ja noin 83 272 €/v eli 40,82 €/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 14,32 €/ htm²/kk, muutostöistä laskettavan lisävuokran osuus 21,56/ htm²/kk, ylläpitovuokran osuus on 4,44 €/htm²/kk ja kaupunkiympäristön hallintokulu 0,50 €/ htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 170 htm². Tuottovaade on 3% ja poistoaika on 10 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Käyttäjähallintokunnat vastaavat toimintansa käynnistämiseen vaadittavien laite- ja irtokalustehankintojen kustannuksista sekä hankintojen toteutuksesta.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hanke- ja toteutussuunnittelu 02/2021 – 06/2021
- purkutyöt 07/2021
- rakentaminen 08/2021 – 12/2021

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

13 Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

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