

Malminkartanon TA toiminnalliset muutokset Luutnantintie 12–16, 00410 Helsinki



Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Malminkartanon terveysasema, toiminnalliset muutokset				Hankenumbero 2821P51501				
Osoite Luutnantintie 12–16, 00410 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 12300				
Sijainti Malminkartano				Kohteen tunniste 406473				
Toimiala/palvelukokonaisuus Sosiaali, terveys ja pelastusalan toimiala				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat				
Rakennuksen laajuus		brm ²	htm ²	hym ²		m ³		
Terveysasemarakennus		1863	1500	1500		6880		
yhteensä		1863	1500	1500		6880		
Hankkeen tarpeellisuus Muutostöiden lähtökohtana ovat palvelukokonaisuuden ja palvelujen kehittäminen asiakaslähtöisesti tavoitteena vaikuttavuuden, tuottavuuden ja kustannustehokkuuden parantaminen. Alkuperäinen lisätilan tarve vakanssimäärän kasvaessa on ratkaistu ottamalla uudelleen käyttöön vanhentuneita erityistiloja.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 11/2023)								
RI 110,4 THI 191,2		brm ²	htm ²	hym ²		Inv.kustannusarvio (alv 0 %)		
Toiminnalliset muutokset		158				530 000 €		
Yhteensä								
Investointikustannukset						3354 € / brm ²		
Arvioitu sisäinen vuokra käyttäjälle								
	po/iv €/htm ² / kk	po/tv €/htm ² / kk	mv €/htm ² / kk	yp €/htm ² / kk	yk €/htm ² / kk	yht. €/htm ² / kk	yht. €/kk	yht. €/v
Tuleva vuokra (1500 htm ²)	3,33	11,46		6,66	0,67	22,12	33 175,18	398 102,16
Nykyinen vuokra (1500 htm ²)		11,46		6,66	0,67	18,79	28 185,00	338 220
Toiminnan käynnistämiskustannukset: Käyttäjän muuttokustannukset 3 000 €, käyttäjän irtaimistohankinnat (irtokalusteet ja laitteet) 100 000 €.								
Hankkeen aikataulu Hanke- ja toteutussuunnittelu 6/2023–2/2024, päätöksenteko 1/2024–4/2024, rakentamisen valmistelu 2/2024–4/2024, rakentaminen 4–5/2024–12/2024								
Rahoitussuunnitelma Talorakennushankkeiden rakentamisohjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 0,53 milj.€ vuosille 2023–2024. Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamisohjelmaehdotuksessa.								
Väistötilat Ei väistötilatarvetta. Hanke toteutetaan vaiheittain terveysaseman ollessa toiminnassa.				Väistötilojen tilakustannus käyttäjälle Ei kustannuksia				
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.								
Lisätiedot								

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	4
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	5
8	Rakentamiskustannukset.....	5
9	Sisäinen vuokra käyttäjälle.....	5
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	6
11	Hankkeen aikataulu.....	6
12	Rahoitussuunnitelma.....	6
13	Väistöilat.....	6
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	6

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 2 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Malminkartanon terveysasema, toiminnallinen muutostyö
Osoite:	Luutnantintie 12–16, 00410 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 33, Malminkartano, kortteli 33256, tontti 2
Nykyinen laajuus:	1 863 brm ²
Hankenumero:	2821P51501
Kohteen tunniste:	6473
Rakennustunnus (RATU):	12300

Rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat. Käyttäjänä on sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala. Rakennuksessa toimii terveysasema, neuvolapalvelut ja suun terveydenhuolto.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää toiminnallista muutostyötä.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan toimialajohtaja on 4.4.2024 hyväksynyt hankkeen 18.3.2023 päivätyn tarveselvityksen kustannusarvioineen ja vuokra vaikutuksineen.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina käyttäjien edustajia.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Malminkartanon terveysaseman rakennus on valmistunut vuonna 1990 terveysasemakäyttöön. Rakennus on kaksikerroksinen ja pinta-ala on 1 863 brm². Rakennusta ei ole perusparannettu.

Alueella on voimassa oleva asemakaava. Kaavan voimaantulopäivämäärä on 31.12.1987.

Rakennusta ei ole suojeltu.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Malminkartanon terveysasema-, hammashuolto- ja neuvolatoimipiste sijaitsee läntisen suurpiirin pohjoislaidalla. Toimipiste on suunniteltu jatkossa lähipalvelupisteeksi Haagan perhekeskukselle ja terveys- ja hyvinvointikeskukselle. Väestön palvelutarpeen kasvun ja lisähenkilöstön vuoksi Malminkartanoon tarvitaan lisää tilakapasiteettia jo nyt. Suunnitellut muutostyöt eivät ole ristiriidassa tulevaisuuden suunnittelun kanssa.

Toiminnalliset perustelut

Muutostöiden lähtökohtana ovat palvelukokonaisuuden ja palvelujen kehittäminen asiakaslähtöisesti tavoitteena vaikuttavuuden, tuottavuuden ja kustannustehokkuuden parantaminen. Alkuperäinen lisätilan tarve vakanssimäärän kasvaessa on ratkaistu ottamalla uudelleen käyttöön vanhentuneita erityistiloja ja korjaamalla vastaanottohuone.

Jotta toimipistettä voidaan käyttää tehokkaasti ja yhteisesti sopien, on näitä tiloja suunniteltu yhteiskäyttöisiksi ja toiminnan tarpeen mukaan muuntuviksi. Myös tietosuojalaki edellyttää, että avotilassa tehtävä hoidon tarpeen arviointi tapahtuu suljetussa, äänieristetyssä tilassa. Siksi on tarpeellista rakentaa kaksi arviointitilaa nykyisen asiakaspalvelun tilalle. Arviointitilat suojarakenteineen parantavat sekä asiakkaan että henkilöstön turvallisuutta ja tehostavat toimintaa. Osa asiakkaista saa avun jo arviointitilanteessa, heitä ei ole tarpeen ohjata lääkärille.

Nykytilanne ja tulevaisuus: suunnitelmat tehtiin vuoden 2022 tiedon pohjalta, arvioitu henkilömäärän kasvu on toteutumassa ja osin jo toteutunut.

Palvelu	henkilöstö 2022	henkilöstö 2024	henkilöstö 2030
Äitiys- ja lastenneuvola	9 terveydenhoitajaa	10 terveydenhoitajaa	Malminkartanon TA-toimipiste on osa tulevaa Haagan PK&THK kokonaisuutta
Suun terveydenhuolto	6 lääkäriä, 11 hoitajaa	6 lääkäriä, 11 hoitaja	
Terveysasemapalvelut	16 sekä määräaikaiset ja jalkautuvat	21 sekä määräaikaiset ja jalkautuvat	

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Tekniset muutostyöt liittyvät terveysaseman toiminnan vaatimiin tilamuutostarpeisiin. Tilamuutoksilla parannetaan toiminnan tehokkuutta ja tilojen käytettävyyttä. Uusitut tilat tulevat keskuksen toimijoiden yhteiskäyttöön tilastrategian mukaisesti. Tilakäyttö tehostuu, kun tilan laajuus ei muutu, vaikka palvelutarve ja henkilöstön määrä kasvavat.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Tilamuutoksissa tehdään muutoksia tilajaotteluun ja taloteknisiin järjestelmiin. Henkilötietoturvallisuutta huomioidaan tilojen ääneneristävyyttä parantamalla. Työntekijöiden turvallisuutta parannetaan pako-ovilla, joilla pääsee poistumaan tilasta toiseen.

Hankkeen laajuus

Tilamuutosalueiden laajuus on yhteensä 158 htm². Tilamuutosalueet sijaitsevat rakennuksen ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa.

Muutoksen alaiset tilat

1.krs

- Yhteiskäyttöinen työpiste aulatilan yhteyteen
- Vahtimestarin tilaan ovi ja työpiste
- Aulatilaan kaksi uutta arviointitilaa arkkitehdin suunnitelman mukaan.

- Neuvolan odotustilaan itsemittauspiste

2.krs

- Välinehuollon tila korjataan vastaanottohuoneeksi ja työhuoneeksi kahdella työpisteellä sisältäen varauksen lisätä vastaanottohuoneeseen porayksikkö ja suun terveydenhuollon vaatima varustus tarvittaessa.
 - Suun terveydenhuollon varastot toteutetaan nykyiseen asiakastoimistoon, hissien taakse ja sen toiselle sivulle.
- Asiakastoimistolle suunnitellaan lisätilaa odotustilasta.

Laatutaso

Toteuksessa pyritään tavanomaiseen laatutasoon.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kohteessa erityisvaatimukset liittyvät lähinnä tilamuutoksien vaiheittaiseen toteutukseen terveysaseman toiminnan ollessa samanaikaisesti käynnissä. Muutostöiden suorituksessa huomioidaan tarvittavilla suojaustoimenpiteillä terveysaseman työntekijöiden ja asiakkaiden turvallisuus töiden aikana.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat valaistuksessa käytettävien valaisimien energiatehokkuus.

6.3. Ilmanvaihtojärjestelmä ja lämmitysjärjestelmä

Hankkeessa ei uusita ilmanvaihtokojeita, eikä muuteta oleellisesti ilmanvaihtojärjestelmää. Lämmitysjärjestelmään ei tehdä suuria muutoksia eikä muuteta lämmöntuoton muotoa.

6.4. Hiilijalanjälki

Hiilijalanjälkilaskelman laatimista kohteeseen ei katsottu tarpeelliseksi johtuen muutostyön vähäisestä koosta.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Toiminta ja tilojen käyttöaste tehostuvat, kun tilojen käyttö on suunnitelmallista, ja tilat ovat yhteiskäytössä. Henkilöstön turvallisuus lisääntyy uusien asiointitilojen myötä, kun tiloissa on huomioitu mahdollisesti tartuttavat asiakkaat ja asiakkaiden pienimuotoinen tai itse tapahtuva tutkiminen ja mittaus. Osa asiakkaista saa avun jo terveydenhoitajan tutkimuksella. Kasvavaan palvelutarpeeseen voidaan vastata asiakaskontaktien lisäämisellä.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategiaa tehostamalla tilojen käyttöä ja parantamalla turvallisia työoloja. Hankkeessa on osallistettu henkilöstöä suunnittelussa.

Hankkeen riskit

Hankkeen rakennusvaiheeseen liittyvät merkittävimmät riskit:

- Korjausten tekeminen käytön aikana. Työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa ja perehdyttämisessä pyritään minimoimaan haitat käyttäjälle.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 9/2023 (RI 111,0 THI 204,3) ovat arvonlisäverottomana yhteensä 530 000 € (3 354 €/brm²).

9 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Toiminnallisen muutoksen lisävuokravaikutus on 3,33 euroa/m²/kk eli 4 996 euroa/kk ja 59 956 euroa/vuosi.

Nykyinen pääomavuokra on 17 190 euroa/kk, jonka päälle tulee tilamuutoksen aiheuttama lisävuokravaikutus 4 996 euroa/kk, jolloin uusi pääomavuokra on 22 186 euroa/kk.

Ylläpitovuokra on 9 984,18 euroa/kk. Yleiskustannus on 1 005 euroa/kk.

Uusi vuokra koostuu seuraavista, pääomavuokra 22 186 euroa/kk + ylläpitovuokra 9 984,18 euroa/kk + Yleiskustannus 1 005 euroa/kk.

Uusi vuokra tilamuutoksen jälkeen on 33 175,18 euro/kk ja 398 102,16 euroa/vuosi.

Neliövuokran perusteena on huoneistoala 1 500 htm².

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista muuttokustannuksista 3 000 € ja laite- ja irtokalustehankinnoista, jotka ovat sosiaali-, terveys- ja pelastusalan toimialan mukaan 100 000 € (alv 0 %).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hanke ja toteutussuunnittelu 6/2023–2/2024
- päätöksenteko 1–4/24
- rakentamisen valmistelu 2–4/24
- rakentaminen 4–5/2024–12/2024

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 0,53 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 158 brm² ja toteutus vuosina 2023–2024.

13 Väistötilat

Ei väistötilatarvetta. Hanke toteutetaan vaiheittain toiminnan ollessa käynnissä.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.