



§ 23

Herttoniemen sairaalan C-osan (Siilikuja 3 - 5) viemärisaneerauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2023-002539 T 10 06 00

Katuosoite Siilikuja 3 - 5, Pysyvä rakennustunnus 26166, Hankenumero 2821Z50007

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Herttoniemen sairaalan C-rakennuksen viemärisaneerauksen 16.2.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 9 320 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 720 000 euroa joulukuun 2022 kustannustasossa

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Kirsi Virtanen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 20036
kirsi.m.virtanen2(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Herttoniemen sairaala C-osan viemärisaneerauksen Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1-4

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Herttoniemen sairaalan C-osan viemärisaneerausta. Hankkeessa on kyse teknisestä korjauksesta, jossa Herttoniemen sairaalan C-osan ja myöhemmin A-osan viemärijärjestelmät saatetaan siihen kuntoon, että rakennusta voidaan käyttää sosiaali- ja



terveyspalveluissa väistötiloina vuoden 2032 loppuun asti. Hankkeissa ei paranneta laatua, vaan pyritään mahdollisimman kustannusvastuullisesti järjestämään terveelliset ja turvalliset tilat määräaikaista ja erilaisia väistötarpeita varten noin kymmenen vuoden ajanjaksolle ennen rakennuksen suunniteltua purkamista alueen voimassa olevan kaavan mukaisen asuinrakentamisen alta. Hankkeen myötä rakennuksen sisäilman laatu sekä energiatehokkuus paranevat.

Herttoniemen sairaalaa tullaan tarvitsemaan seuraavien noin kymmenen vuoden aikana erilaisiin väistötarpeisiin. Väistöt ovat usein luonteeltaan ennakoimattomia ja hyvin huonosti ennustettavia. Myös aikataulut ovat usein tiukkoja ja vaikea laatia valmiiksi. Rakennuksen tiloja tulevat käyttämään ennalta suunniteltujen ja ennakoimattomien tarpeiden mukaan sosiaali- ja terveyspalvelukokonaisuuden kaikkien kolmen palvelun toiminnot: perhe- ja sosiaalipalvelut (peso), sairaala-, kuntoutus ja hoivapalvelut (skh), terveys- ja päihdepalvelut (tepa) sekä hallinto.

Herttoniemen sairaalan rakennukset ovat valmistuneet vaiheittain vuosina 1971 - 1984. Rakennukset on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Kirsti ja Erkki Helamaa. C-rakennus on 7-kerroksinen, vuonna 1985 valmistunut, A-rakennukseen yhdyskäytävillä liitetty rakennus, jossa on kaksi osittain maanalaista kellarikerrosta. 2.2.2018 voimaan tullessa asemakaavassa (kaava nro 12444) Herttoniemen sairaalan alueelle on suunniteltu asuinkeuhkotalokortteli.

Hankkeesta on laadittu 16.2.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan sekä sosiaali- ja terveystoimialan yhteistyönä.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Helsingin kaupungilla ei ole tällä hetkellä väistötiloja sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan äkillisten ja akuuttien väistötarpeiden sattuessa. Tämä tarkoittaa sitä, että joudutaan kiireellisissä väistötilanteissa vuokraamaan ulkopuolista tilaa tai siirtämään toimintaa epätarkoituksenmukaisiin tiloihin esimerkiksi ikääntyneiden kohdalla. Jatkuvasti lisääntyvä ympärivuorokautisen asumisen sekä koronan tuoma hoitovelka lisäävät painetta uusille ja hetkellisille palveluille. Toimialalla tarpeita voi myös muodostua peruskorjausten yhteydessä tai perustettaessa uutta toimintaa. Uusien palveluiden perustaminen on tällä hetkellä hidasta, johtuen osittain tilojen hitaasta vuokrausprosessista.

Herttoniemen sairaalassa on pikaisella aikataululla käyttöön otettavaa tilaa, jolloin toiminta voidaan käynnistää nopeastikin. Herttoniemen sai-



raalan kiinteistössä on erilaiseen käyttöön soveltuvia tiloja ja niitä voidaan hyödyntää laaja-alaisesti väliaikaisena väistötilana niin sairaalakäyttöön, asumisen tiloiksi kuin vastaanottoimintaan. Lisäksi kiinteistössä on varastotilaa, vainajatiloja, toimistotilaa sekä opetustoimintaan soveltuvia tiloja. Myös lähikunnille on mahdollista vuokrata esimerkiksi väistösaaraltilaa tilanteen niin vaatiessa. Toimialalla ei ole käytössään muita valmiita väistötiloja, jotka olisivat heti valmiina käyttönotettavissa. Kiinteistön tyhjiä tiloja hyödynnetään myös kalustekierätystoiminnan kehittämiseksi. Herttoniemen sairaalaa voidaan myös tarvittaessa käyttää lyhytaikaisen toiminnan järjestämiseen, mm. influenssarokotukset. Näin ollen ei ole enää jatkossa tarvetta vuokrata tähän toimintaan ulkopuolista tilaa. Tilan varustelu, mm. ICT-järjestelmät ovat helpompi järjestää Helsingin omaan kiinteistöön kuin ulkopuoliseen vuokratilaan. Sijainniltaan Herttoniemen sairaalan rakennus on myös kohtuullisesti saavutettavissa julkisella liikenteellä. Kevyenliikenteen saavutettavuus on hyvä. Joissain tapauksissa on ympäröiviä kevyenliikenteenväyliä käytettävä potilaskuljetusreitteinä.

Herttoniemen sairaalan C-osa on toiminut koronapandemian aikana (2021 - 2022) varasairaalana. Helsingin sosiaali- ja terveystoimialan tahtotilana on, että Helsinki tarvitsee jatkossakin varasairaalavalmiuden. Herttoniemen sairaalalla on hyvät edellytykset toimia varasairaalana, koska se on alun perin toiminut sairaalakäytössä. Helsingin kaupungilla ei ole osoittaa seuraavan noin kymmenen vuoden aikajaksona muita kiinteistöjä tähän tarpeeseen kuin Herttoniemen sairaala. Mahdollisia varasairaalatiloja selvitettiin myös Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriltä (HUS) kautta, eikä heilläkään ole sopivia kiinteistöjä tähän tarkoitukseen.

Ikääntyminen lisää myös ympärivuorokautisen hoivan tarvetta, jolloin tarvitaan uusia seniorikeskuksia ja palvelutaloja. Sotella on useita erityisasumisen kohteita, jotka ovat huonossa kunnossa ja odottavat peruskorjausta tai uudisrakennuksen valmistumista. Mikäli näissä kohteissa ilmenee äkillisen väistön tarvetta, voidaan toiminta siirtää pikaisesti Herttoniemen sairaalaan. Helsingillä ei ole valmiita väistötiloja erityisasumien akuuteille väistötarpeille (esim. ikääntyneille tai kehitysvammaisille). Rakennuksen 2. - 5.-kerroksissa on sairaalan osastotilat, joihin voidaan sijoittaa sairaalatoimintaa tai erilaista erityisasumisen toimintaa. Herttoniemen sairaalan C-rakennuksen 1.kerroksessa on myös ns. hallinnollisia tiloja, joita voidaan tarvittaessa ottaa käyttöön toimistotiloiksi tai asiakasvastaanottoon. Lisäksi K-kerroksessa on vainajille 24 kylmäsäilytyspaikkaa, jotka ovat käytössä, kunnes keskitetyt vainajatilat valmistuvat vuonna 2025 - 2026. Vainajien määrä on jatkuvassa kasvussa Helsingissä ja sopivista säilytystiloista on jatkuvaa puutaa.



Hankkeen tavoitteet ja tarpeellisuus

Herttoniemen sairaalan A- ja C-rakennuksiin tehtyjen kuntotutkimusten perusteella sairaalarakennusten jätevesiviemärit ovat elinkaarensa lopussa ja vaativat laajamittaisen viemärisaneerauksen. Kuntotutkimusten perusteella C-rakennuksen jätevesiviemärit ovat osin ylittäneet elinikänsä eikä rakennuksen käyttöä suositella ennen laajamittaista viemärisaneerausta. Kuntotutkimuksen mukaan C-rakennuksen vaakaviemärit eivät kestä sukittamista, vaan ne on uusittava viemärintipisteiltä pystynousuille. Kuntotutkimuksen mukaan jätevesiviemäreiden pystynousut voidaan sukittaa. Kuntotutkimusten mukaan A ja C rakennusten käyttövesiputkien eliniän arvioidaan kattavan rakennusten suunnitellun noin 10 vuoden käyttöiän.

Viemärisaneeraus käsittää C-osan siten, että viemäriputkiston vaakaosat ja mutkat vaihdetaan uusiksi ja pystyosat sukutetaan. C-osassa vaihdetaan wc-istuimet ja niiden sekä pesu-altaiden seinäviemärit korvataan lattiasta läpi asennettavilla viemäreillä. Hankkeessa uusitaan tai paikataan rakennusosia tai pintamateriaaleja, jotka viemärisaneerauksen, käytön terveellisyyden tai turvallisuuden vuoksi on uusittava tai paikattava. Lähtökohtaisesti ei paranneta laatua. Viemärisaneerauksen yhteydessä ei toteuteta muita toiminnallisia tilamuutostöitä vaan nämä toteutetaan tarpeen mukaan erillisinä hankkeina, kun mahdolliset väisötarpeet ja -aikataulut selkiytyvät.

Rakennuksen ilmanvaihtoon ei tehdä muutoksia; Ilmanvaihto tarkistetaan, kanavisto nuohotaan sekä koneet huolletaan ja puhdistetaan. Rakennuksen automaatiota päivitetään ja loisteputkivalaisimiin vaihdetaan uudet energiatehokkaat LED-valoputket. C-osan ikkunoista korjataan tuuletusikkunoiden avausmekanismit käyttäjille turvallisiksi. Kaikki läpiviennit ja halkeamat sekä ikkunakarmien sovitukset tiivistetään kauttaaltaan ja rikkoontuneet sälekaihtimet uusitaan. Rakennuksen paloturvallisuutta parannetaan uusimalla paloilmaiset koko C-osassa sekä lisäämällä kynnyksiä paloluokiteltuihin oviin. Potilashuoneiden oviin asennetaan paloturvakynnykset korvaamaan poistettuja lattiassa olleita kynnyksiä. Huoneiden perusvarustusta täydennetään puuttuvien tai rikkoutuneiden varusteiden osalta. Lääkehuoneiden lukitusta ja kulunvalvontaa parannetaan.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan johtoryhmältä.

Hankkeen laajuus



Rakennuksen A- ja C laajuus on yhteensä 19 235 brm², 16 855 htm² ja 65 261 m³. C-osan laajuus on 9 320 brm² ja 5 401 htm².

Hankkeen rahoitus

Peruskorjauksia ja kunnossapidollisia korjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne rahoitetaan käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjetista.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallinnan laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 4 720 000 euroa arvonalisäverottomana (RKI = 109,1; THI = 205,6); kausi joulukuu/2022. Korjaustoilla ei ole vaikutusta pääomavuokraan vaan kyseiset korjaukset vaikuttavat ainoastaan ylläpitovuokraan.

Hankkeen vuokravaikutus

Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuoden 2026 alusta lukien.

Väistötilat

Hankkeen aikana uusia väistötiloja ei oteta käyttöön, vaan väistöt järjestetään rakennuksen sisältä ja olemassa olevista tiloista. HUS:n työntekijöiden pukutiloille, huollon verstastilalle ja sosiaalityötilalle sekä K2-kerroksen varastotilalle etsitään väistötilat A-osan puolelta. Näistä ei synny erillisiä kustannuksia. Vainajakylmiöiden osalta vainajia sijoitetaan putkiurakan aikana Helsingin muihin kylmiöihin sekä tarvittaessa käytetään erillisiä kontteja Malmin sairaalan pihalla. Nämä tilat ovat jo sotella käytössä, joten erillisiä uusia kustannuksia ei synny. C-osassa ei ole muuta toimintaa tällä hetkellä. A-osassa oleva Sote:n ja HUS:n toiminta voi jatkaa C-osan remontin ajan normaalisti omissa tiloissaan.

Hankkeen aikataulu ja toteutus

Hanke on tavoitteena toteuttaa siten, että rakentaminen 04/2023 - 04/2024.

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot



09.03.2023

Asia/4

Kirsi Virtanen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 20036
kirsi.m.virtanen2(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Herttoniemen sairaala C-osan viemärisaneerauksen Hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1-4

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

Tiedoksi

Sosiaali- ja terveystoimiala