

MYLLYPURON VANHUSTENKESKUS
OSASTOT 3 JA 4
MUUTOS- JA KORJAUSTÖIDEN
TARVESELVITYS



30.3.2012

HELSINGIN KAUPUNKI
SOSIAALIVIRASTO JA TILAKESKUS

1	YHTEENVETO.....	3
1.1	HANKKEEN PERUSTIEDOT.....	3
1.2	HANKKEEN TARPEELLISUUS	3
1.3	RAKENNUSKUSTANNUKSET	3
1.4	SOSIAALIVIRASTON VUOKRAKUSTANNUKSET	3
1.5	LAAJUUS JA AIKATAULU	3
1.6	RAHOITUS	4
2	TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	PERUSTELU HANKKEEN SIAINNILLE	4
2.2	VANHUSTENKESKUKSEN TOIMINTA-AJATUS	4
3	HANKKEEN TOIMINNALLINEN PERUSTELU	5
3.1	MYLLYPURON VANHUSTENKESKUKSEN NYKYTILANNE JA TOIMINNAN MUUTOS	5
4	TOIMINNAN KUVAUS JA HENKILÖSTÖ.....	5
4.1	OSASTORAKENNE	5
4.2	TOIMINTA NYKYISIN	6
4.3	TOIMINTA HANKKEEN TOTEUTUMISEN JÄLKEEN	6
5	RAKENNUKSEN KUNTO JA KORJAUSSUUNNITELMA.....	7
5.1	YLEISTÄ	7
5.2	RAKENNUSSUUNNITTELURATKAISUT	8
5.3	RAKENNETEKNISET RATKAISUT	8
5.4	LVI-TEKNISET RATKAISUT.....	8
5.5	SÄHKÖTEKNISET RATKAISUT	9
5.6	TURVAJÄRJESTELYT	9
	5.6.1 Turvavalaistusjärjestelmä.....	9
	5.6.2 Turva- ja valvontajärjestelmät.....	9
5.7	RAKENNUSTYÖN JÄRJESTELYT	10
6	TOIMINNALLINEN LAATUTASO.....	10
7	AIKATAULU	10
	TARVESELVITYS ON SOSIAALILAUTAKUNNAN KÄSITTELYSSÄ HUHTIKUUSSA 2012	10
8	KUSTANNUKSET	11
9	RAHOITUSSUUNNITELMA.....	11
10	KÄYTTÖTALOUS JA PERUSTAMISKULUT	11
10.1	HENKILÖSTÖ- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET	11
10.2	KALUSTUS JA ENSIKERTAINEN VARUSTUS.....	11
10.3	VUOKRA	11
11	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT.....	12
12	VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA	12
13	LIITTEET.....	12

1 YHTEENVETO

1.1 Hankkeen perustiedot

Nimi	Myllypuron vanhustenkeskus, osastojen 3 ja 4 muutos- ja korjaustyöt
Paikkatieto	45. kaupunginosa, kortteli 45136, tontti 2
Osoite	Myllymatkantie 4, 00920 Helsinki
Käyttötarkoitus	vanhustenkeskuksen ryhmäkodit
Käyttäjähallintokunta:	Helsingin kaupungin sosiaalivirasto, vanhusten palvelut
Bruttoala	3116 brm ² (kerrokset 3-4)
Huoneistoala	2754 htm ² (kerrokset 3-4)

1.2 Hankkeen tarpeellisuus

Kohteen peruskorjaus on tarpeellinen ja kiireellinen sekä teknisistä että toiminnallisista syistä. Rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut Myllypuron sairaalasta Myllypuron vanhustenkeskukseksi.

Myllypuron vanhustenkeskuksen vesijohto- ja viemärikorjaustyö on suunniteltu aloitettavaksi kesällä 2012. Osastojen 3 ja 4 muutostöiden toteuttaminen yhtä aikaa niiden kanssa on tarkoituksenmukaista.

1.3 Rakennuskustannukset

Kustannusarvio on 5 915 000 euroa arvonlisäverottomana (7 275 450 euroa arvonlisäverollisena).

Kausi elokuu 2011, RI = 132,5 ja THI = 156,4

Neliökustannukset arvonlisäverottomana ovat:

2148 euroa / huoneisto-m².

1 898 euroa / brutto-m².

Neliökustannukset arvonlisäverollisina ovat:

2642 euroa / huoneisto-m².

2 335 euroa / brutto-m².

Vesi- ja viemärikorjaustyön kustannukset eivät sisälly tähän tarveselvitykseen.

1.4 Sosiaaliviraston vuokratkustannukset

Hankkeen rakentamiskustannusten perusteella arvioitu vuokra ylläpitokustannuksineen ilman ARA investointiavustusta on 53 042 euroa / kk eli 19,26 euroa / htm²/kk.

1.5 Laajuus ja aikataulu

Rakennuksen 3. ja 4. kerroksessa käyttöön tulevien tilojen kokonaisala on 3116 brm² ja huoneistoala 2754 htm²

Koko rakennuksen tilavuus 15308 m³.

Toteutussuunnittelu ja rakennusvalvontaviraston edellyttämien asiakirjojen laadinta aloitetaan välittömästi hankesuunnitelman valmistuttua.

Rakennustyöt alkavat rahoitusjärjestelyjen toteuduttua mahdollisimman pian, aikaisintaan vuonna 2013.

1.6 Rahoitus

Hankkeella ei ole rahoitusta kaupungin investointisuunnitelmassa. Hankkeelle voidaan hakea ARA- erityisryhmien asumiseen tarkoitettua investointiavustusta vuodelle 2014 – 2015.

2 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

2.1 Perustelu hankkeen sijainnille

Myllypuron vanhustenkeskus sijaitsee vanhusten palvelujen itäisellä palvelualueella. Alueella asuu koko Helsingin yli 75-vuotiaasta väestöstä noin 30 %. Ennusteen mukaan yli 65 vuotta täyttäneiden määrä alueella tulee kasvamaan.

Itä-Kaakko-Östersundomin palvelualueella sijaitsee Myllypuron vanhustenkeskuksen lisäksi Kontulan vanhustenkeskus, Itäkeskuksen ja Rudolfin palvelutalot.

Myllypuron vanhustenkeskuksen asiakkaat tulevat pääosin lähialueelta, jonka väestöpohja on 149 000 asukasta ja heistä yli 65-vuotiaita 23 700 asukasta. Yli 75-vuotiaiden asukkaiden määrä kasvavaa väestöennusteiden mukaan itäisillä alueilla n. 3000 asukkaalla tulevan vuosikymmenen aikana. Heistä arviolta 10 % tarvitsee ympärivuorokautisen hoivan palveluja.

Taulukko: Itä-Kaakko-Östersundomin palvelualueen väestö

	2011	2015	2020
Koko väestö	149 893	160 333	174 508
Yli 65-vuotiaat	23 722	28 495	32 049
Yli 75-vuotiaat	10 625	12 350	13 917

Myllypuron vanhustenkeskus soveltuu rauhalliseen asuinympäristöönsä läheisesti kytkeytyväksi vanhustenkeskukseksi. Vanhusten vastualueen tavoitteena on, että tulevaisuudessa ikäihmisten asuminen järjestetään yksilöllisen asumisen periaatteella mahdollisimman normaalissa asuinympäristössä. Muistisairaiden vanhusten palveluasuminen sekä asukkaiden tarvitsema ympärivuorokautinen hoiva ja hoito pyritään järjestämään ryhmäkotityyppisissä yksiköissä pienryhmäasumisena.

2.2 Vanhustenkeskuksen toiminta-ajatus

Vanhuspalvelujen tavoitteena on kehittää Helsinkiin alueellisia vanhustenkeskuksia, joista Myllypuron keskus on yksi. Monipuolinen vanhustenkeskus kattaa palvelut palvelukeskustoiminnoista ympärivuorokautiseen hoitoon ja hoivaan yhdessä alueellisessa rakenteellisessa kokonaisuudessa tai verkostomaisena toimintana.

Vanhustenkeskuksen toimintaan kuuluu olennaisesti avautuminen alueen asukkaiden käyttöön, mikä tukee erityisesti kotona asuvien ja mahdollisesti kotihoitoa saavien vanhusten selviytymistä omassa asunnossaan. Tärkeimmät vanhustenkeskuksen toimintamuodot ovat asumisen lisäksi mm. arviointi- ja kuntoutustoiminta, palvelukeskus- ja päivätoiminta, lyhytaikaishoito, omaishoidon tuki ja sosiaalityö. Lisäksi asukkailla on mahdollisuus hyvinvointipalveluihin yksityisenä palvelutuotantona.

3 HANKKEEN TOIMINNALLINEN PERUSTELU

3.1 Myllypuron vanhustenkeskuksen nykytilanne ja toiminnan muutos

Vuonna 2010 Myllypuron sairaala siirtyi sosiaaliviraston alaiseksi yksiköksi. Osastot ovat toimineet sairaalaosastoina, joiden wc-hygieniatilojen korjaustarve on aiemmin ajoitettu vuosille 2012 - 2013. Rakennuksessa on lisäksi terveyskeskuksen fysioterapi- an, kotihoidon, hammashoitolan, välinehuollon tiloja ja koko taloa palvelevat laitos- ja teknisen huollon tilat sekä valmistuskeittiö. Kappeli, juhlasali, toimistotilat ja ruokailutilat ovat vanhustenkeskuksen käytössä.

Vanhuspalvelujen suunnitelmien mukaan Myllypuron vanhustenkeskuksen siirtyminen monipuoliseksi vanhustenkeskukseksi tapahtuu vaiheittain. Tulevan toiminnan kannalta on tavoitteena koko vanhustenkeskuksen (myös osastojen 5,6 ja 7) muuntaminen palveluasumiseksi. Peruskorjaus osastoilla 3 ja 4 käynnistää kaikille osastoille suunnitellun rakennemuutoksen. Kukin osasto jaetaan kahdeksi itsenäiseksi ryhmäkodiksi; entiset potilashuoneet muutetaan asuinhuoneiksi, joissa on omat wc-hygieniatilat ja yhteistilat muutetaan vastaamaan ryhmäkotitoiminnan tarpeita.

Ryhmäkotimuotoinen palveluasuminen on mahdollista osaston perusteellisella korjauksella. Toiminnassa asukkaat saavat asua kodinomaisessa ympäristössä ympärivuorokautisen hoidon ja tuen turvin. Tilat mahdollistavat yksityisyyden ja toisaalta edistävät kuntouttavaa toimintaa ja tuen saantia yksilöllisen tarpeen mukaan.

Asumispalvelua ja muita alueen ikääntyneitä asukkaita tukee rakennukseen myöhemmin toteutettava palvelukeskustoiminta. Sen asiakkailta on mahdollisuus osallistua monipuoliseen harrastustoimintaan, hyödyntää hyvinvointikeskuksen palvelukeskuksen asiakkaille avoimia toimintamuotoja ja aterioita edulliseen hintaan. Vanhustenkeskuksen muille toiminnoille, sosiaali- ja lähityölle, omaishoidon tuelle ja mahdollisille hyvinvointipalveluille varataan tiloja tarpeen mukaan.

Vanhustenkeskuksessa on käynnistynyt vanhusten päivätoimintayksikkö syyskuussa 2011 puhelinkeskukselta vapautuneissa tiloissa. Sen tavoitteena on tukea alueen vanhusten selviämistä kotona. Muut palvelukeskustoiminnan edellyttämät muutostyöt ovat mahdollisia, mikäli rakennuksen 1. ja 2. kerroksessa sijaitsevat terveyskeskuksen käytössä olevat tilat ja osa nykyisen keittiön tiloista vapautuvat vanhustenkeskuksen käyttöön ja hankkeelle varataan tarvittavat määrärahat.

Myllypuron vanhustenkeskuksen tulevaisuuden toimintamuotojen tavoiteaikataulu:

VAIHE 1	
Ryhmäkotien 3 ja 4 peruskorjaus ja muutos	2014
VAIHE 2	
1. ja 2. kerroksen tilojen muutos palvelukeskus- ja hallintotiloiksi	2016
VAIHE 3	
Ryhmäkotien 5-7 peruskorjaus ja muutos	2017

4 TOIMINNAN KUVAUS JA HENKILÖSTÖ

4.1 Osastorakenne

Myllypuron vanhustenkeskuksen osastot toimivat nykyisin ympärivuorokautista hoitoa palvelevina yksikköinä paitsi osasto 4, joka toimii arviointi- ja kuntoutusosastona.

Taulukko:

Myllypuron vanhustenkeskuksen osastojen asukaspaikat ja henkilökunta keväällä 2011:

osasto	asukkaita	asukashuoneita	hoitohenkilökunta
3	41	22	25
4	30	18	23
5	35	20	24
6	38	21	25
7	41	23	25

Yhteensä vanhustenkeskuksessa on paikkoja 185, asukashuoneita 104 ja hoitohenkilökuntaa on yhteensä 122. Talon muuhun henkilökuntaan kuuluvat hoitohenkilökuntaan sisältyvien fysioterapeuttien ja toimintaterapeuttien lisäksi viriketoiminnan ohjaajat, toimistosihteerit, sosiaaliohjaaja, varahenkilöstö, johtava ylihoitaja ja ylihoitaja.

4.2 Toiminta nykyisin

Hoitotyön tavoitteena on asukkaiden fyysisen, psyykkisen ja sosiaalisen toimintakyvyn ja hyvinvoinnin edistäminen sekä sairauksien hoito. Elämän loppuvaiheessa asukas saa hyvää saattohoitoa. Yksilöllinen ja mielekäs hoito on tavoitteena kaikissa vaiheissa.

Sosiaalivirastoon siirtymisen jälkeen vuoden 2010 alusta Myllypuron vanhustenkeskuksen asiakas- ja henkilökunta on säilynyt pääosin samana kuin vuotta aiemmin. Toimintaa on vähitellen pyritty muuttamaan sairaalamaisesta toiminnasta asumispalvelujen suuntaan. Esim. asukkaiden vaatteet pestään osastolla. Vain pyjamat ja liinavaatteet lähetetään ulkopuolelle pestäväksi.

Osaston toiminnoissa pyritään pois sairaalamaisista rakenteista. Osastoilla on 1-hengen huoneiden lisäksi 2-hengen, 3-hengen ja jopa 4-hengen huoneita, Sen seurauksena osastojen 3 ja 5 asukkaista 68 % asuu kahden tai useamman hengen huoneissa, mikä haittaa yksilöllistä asumista.

Nykyisin osastojen asukkaiden tarvitsemat ateriat jaetaan keskitetysti vanhustenkeskuksen keittiössä. Päiväsalien koko on pieni. Mikäli huomioidaan hajautetun ruoanjakelun vaatimukset, päiväsaleihin tulisi järjestää ruoanjakelun mahdollistamat keittiökaluksien ja mahdollisuus astiahuoltoon.

Osastolla ei ole saunaa ja kylpyhuonetiloissa on puutteita.

Hoitajakutsujärjestelmä TEPO on vanhentunut ja uusimisen tarpeessa. Rakennuksessa on sähköinen paloilmoinjärjestelmä ja vain 2. kerroksessa on sprinkler-laitteet.

Osastojen yhteistiloissa ei ole induktiosilmukkaa kuulolaitetta käyttäville. Muuten tilat ovat pääosin esteettömät.

Osastolla on pyykki- ja jätekuilu, joka pyritään säilyttämään. Ongelmajätteet kerätään erikseen. Biojätteet palautetaan keittiöön, mikä on tarkoituksenmukaista myös jatkossa.

4.3 Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen

Myllypuron vanhustenkeskuksen osastojen asukaspaikat, asuinhuoneet ja henkilökunta keväällä 2012 ja hankkeen valmistumisen jälkeen:

Keväällä 2012	Asukkaat	Asuinhuoneet	Henkilökunta
osasto 3	41	22	25
os. 4:lle siirtyvä os.5	35	20	24

Hankkeen valmistumisen jälkeen:

ryhmäkoti (ent.os.3)	14	11	10
ryhmäkoti (ent.os.3)	14	11	11
ryhmäkoti (ent.os.4)	14	11	11
ryhmäkoti (ent.os.4)	14	11	11

Ryhmäkodeissa on yhteensä 56 asukasta ja 44 asukashuonetta. Henkilökunnan kokonaismäärä on 43 eli mitoitus tavoite asukasta kohti on 0,77. Muiden Myllypuron osastojen tilat säilyvät ennallaan, kunne vanhustenkeskuksen kokonaisremontti on valmis.

Peruskorjausten jälkeen osaston 4 (arviointi- ja kuntoutusosasto) toiminta siirtyy osastolle 5 ja osaston 5 toiminta siirtyy osastolle 4.

Osastojen tavoitteena on kuntouttavan hoidon avulla tukea asukkaiden omatoimisuutta sekä toiminnallista ja aktiivista arkea. Yhteiset oleskelutilat toimivat asukkaiden olohuoneena ja ruokailutilana. Ryhmäkodin asukkaiden mahdollisimman omatoimista ruokailua tuetaan yhteisissä ruokailutiloissa.

Toiminnan muutos edellyttää riittävän tilavia yhteistiloja, joissa ruokailun, seurustelun ja arkiaskareiden lisäksi voidaan toimia kuntouttavasti yhteisissä harrastuksissa. Asukashuoneissa tulee voida avustaa asukasta, jolla on käytössään apuväline.

Asukkaille tarjotaan mahdollisuus osallistua talon toimintaan, jota järjestetään tällä hetkellä toisen kerroksen juhlasalissa ja myöhemmin suunniteltavan palvelukeskuksen monipuolisissa virike- ja harrastustoiminnoissa.

Vanhustenkeskuksen piha-alueen toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä lisätään vuosina 2011 ja 2012 valmistuvan piha-alueen perusparannusten avulla. Rakennukseen kulku on jatkossakin esteetöntä. Pyörätuolia ja apuvälineitä käyttävä henkilö pääsee pysäköintialueelta esteettömästi hissiin. Pysäköintialue sijaitsee pääsisäänkäynnin edustalla.

5 RAKENNUKSEN KUNTO JA KORJAUSSUUNNITELMA

5.1 Yleistä

Rakennus on valmistunut vuonna 1970. Rakennuksessa on kellarikerros ja seitsemän maanpäällistä kerrosta ja ullakkokerros, jossa on ilmanvaihto- ja hissikonehuoneet.

Rakennuksen ylimmät kerrokset 5-7 on peruskorjattu 1990-luvun lopulla. Myös muissa kerroksissa on tehty eriasteisia muutos- ja korjaustöitä toimintojen muuttuessa.

Osastojen 3 ja 4 väliseinät puretaan pääosin ja tilat jaetaan ryhmäkotitoiminnan tarpeita vastaavasti. Pintamateriaalit uusitaan. Ikkunat kunnostetaan. Tekniset järjestelmät uusitaan toiminnan tarpeita vastaaviksi.

Erillisessä urakassa rakennuksen vesijohdot ja viemärit tullaan uusimaan kellarikerroksesta alkaen. Pystylinjat uusitaan nykyisten purettavien vesijohtojen paikoille. Nykyiset sisäpuoliset jäte- ja sadevesiviemärien pystylinjat varusteineen puretaan. Uudet jäte- ja sadevesiviemärit asennetaan purettujen paikalle. Pohjaviemärit uusitaan lukuun ottamatta aiemmin uusittuja osia.

Uudet pystylinjat on huomioitu kerrosten 3 ja 4 luonnossuunnitelmassa. Tekninen peruskorjaus aloitetaan vuonna 2012 kellarikerroksen osalta, mutta hankkeen pääasiallinen rahoitus on vuodelle 2014.

5.2 Rakennussuunnitteluratkaisut

Rakennuksen 3. ja 4 kerros muutetaan ryhmäkodeiksi. Asukashuoneet muutetaan pääosin yhden hengen huoneiksi. Yhteistiloja laajennetaan oleskelutilaksi ja ruokailutiloiksi. Ruokailutilaan asennetaan keittiökaluusteet. Tiloihin järjestetään keskustelutiloja tai -nurkkauksia.

Kuhunkin kerrokseen varataan henkilökunnan työtilat, sauna ja kodinhoitotilat ja varasto apuvälineille. Lisäksi säilytetään riittävä määrä hoitotarvike- ja liinavaatevarastoja. Lääkkeiden jakoa varten varataan erillinen rauhallinen tila.

Ryhmäkotiin varataan henkilökunnan taukotilat ja osastonhoitajille erillinen työpiste. Henkilökunnan sosiaalitilat ovat nykyisissä tiloissa talon pohjakerroksessa.

Pohjapiirustukset ovat liitteessä 3.

5.3 Rakennetekniset ratkaisut

Kantaviin rakenteisiin ei tule muutoksia.

Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varusteiden tulee olla kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia ja jotka täyttävät paloviranomaisten vaatimukset ja määräykset (Rakennusmääräyskokoelma E1) sekä päästöluokitukset. Materiaalien tulee täyttää myös kestäväälle kehitykselle asetetut vaatimukset valmistuksen, keston ja kierrätyksen osalta.

Märkätilojen (=lattiakaivolliset tilat) vedenpoisto ja rakenteet on suunniteltava ja rakennettava siten, ettei vettä pääse tunkeutumaan ympäröiviin huonetiloihin ja rakenteisiin.

5.4 LVI-tekniset ratkaisut

Kerrosten 3 ja 4 vesijohdot, viemärit ja vesikalusteet uusitaan. Vesijohto, jäte- ja sadevesipystylinjat uusitaan 2. kerroksesta alkaen 5. kerroksen lattian yläpuolelle asti.

Kerrosten 3 ja 4 nykyinen lämpöjohtoverkosto varusteineen jää pääosin ennalleen. Lämmityspattereita uusitaan purettavien märkätilojen sekä parvekkeen kohdalle tulevien oleskelu- ja taukotilojen alueella. Käyttöön jäävät nykyiset patterit varustetaan uusilla termostaattisilla patteriventtiileillä.

Kerrosten 3 ja 4 ilmanvaihtokanavat varusteineen ja päätelaitteineen uusitaan lvi-kuiluista alkaen. Tiloja palvelevat nykyiset ilmanvaihtokoneet jäävät ennalleen. Tilojen tulo- ja poistoilmakoneiden ilmamäärät säädetään.

Päivä-/ruokailutilat sekä taukotilat varustetaan jäähdytyksellä. Tilojen jäähdytys toteutetaan puhallinkonvektoreilla. Vedenjäähdytyskone asennetaan ullakolle entiseen hissi-konehuoneeseen ja nestejäähdytin vesikatolle. Uusi vedenjäähdytysyksikkö sekä uusin palopeltien indikoinnit ja hälytykset liitetään kiinteistön säätö- ja valvontajärjestelmään.

Sprinklerijärjestelmä

Osastot 3 ja 4 suojataan kauttaaltaan märkäsprinklerilaitoksella. Sprinklerilaitos suunnitellaan ja asennetaan SFS 5980 (INSTA 900-1) standardin mukaisesti. Vesilähteenä toimii HSY- veden vesijohtoverkosto (ei rengasvesijohtovaatimusta). Sprinklerikeskus sijoitetaan rakennuksen kellarikerrokseen.

Asuinhuoneissa käytetään nopeatoimisia asuinhuoneisiin tarkoitettuja residential-sprinklereitä ja muualla nopeatoimisia spray-sprinklereitä.

5.5 Sähkötekniset ratkaisut

Käyttötarkoitus kyseessä olevissa kerroksissa 3 ja 4 (osastot 3 ja 4) muuttuu oleellisesti nykyiseen käyttöön verrattuna. Koska asennukset kerroksissa ovat vanhoja, osittain uusittuinakin yli 15 vuoden takaisia, sähköasennukset uusitaan kokonaan.

Valaistus asuinhuoneissa toteutetaan kodinomaisena ratkaisuna. Pistorasioita asennetaan normaalin käyttötarpeen mukaan. WC-tilojen valaistuksessa huomioidaan automaattinen valojen syttyminen ja sammuminen läsnäolotunnistimin.

Toimistohuoneiden valaistusvoimakkuuksissa noudatetaan voimassa olevia standardeja ja ohjeita. Pistorasioita tiloihin sijoitetaan käyttötarpeen mukaan.

Käytävien ja yhteistilojen valaistus toteutetaan kahdentyyppisillä valaisimilla siten, että valaistus voidaan valita tilanteen mukaan. Pistorasioita sijoitetaan riittävästi siirrettäviä laitteita ja valaisimia sekä siivousta varten. Valaistusta ja valaisimia valittaessa pyritään energiaa säästäviin ratkaisuihin.

Kerrosten jakokeskukset uusitaan vastaamaan uusia määräyksiä.

Yhteisantennijärjestelmä

Nykyinen antennijärjestelmä uusitaan 3. ja 4. kerroksen osalta. Antennipisteitä sijoitetaan asuinhuoneisiin ja yhteisiin tiloihin.

Aikakellojärjestelmä

Aula- ja käytävätilojen kellot uusitaan ja liitetään nykyiseen järjestelmään.

ATK-järjestelmä

Muutosalueiden ATK-järjestelmä uusitaan. ATK-pisteitä sijoitetaan toimisto-, työskentely- ja asuintiloihin. Järjestelmää varten hankintaan sisältyvät uudet jakotelineet.

Ovipuhelinjärjestelmä

Rakennuksessa on ovipuhelinjärjestelmä pääsisäänkäynnin ja osastojen välillä. Osastojen 3 ja 4 vastauskojeet hyödynnetään sijoittamalla ne uuteen, käyttötarkoituksen mukaiseen paikkaan.

5.6 Turvajärjestelyt

5.6.1 Turvavalaistusjärjestelmä

Rakennus on varustettu turvavalaistusjärjestelmällä, joka kattaa ovimerkkivalaistuksen. Turvavalaistus on liitetty rakennuksen varavoimaverkkoon.

5.6.2 Turva- ja valvontajärjestelmät

Paloilmoitinjärjestelmä

Rakennuksessa on ko. rakennusosalla sähköinen paloilmoitinjärjestelmä. Kerrosten 3 ja 4 paloilmainsenaukset ilmauiminee uusitaan.

Videovalvontajärjestelmä

Kerrosten käytävtiloihin hankitaan videovalvontajärjestelmän kamerat, jotka liitetään rakennuksen nykyiseen järjestelmään. Kuva tallentuu rakennuksen nykyiselle tallentimelle. Osastoilla voidaan seurata kameroiden kuvaa tietokoneisiin ladattavan client-ohjelmiston avulla. Ohjelmistolla voidaan rajata osastoilla näkyvien kameroiden määrää.

Kulunvalvontajärjestelmä

Rakennuksen nykyistä kulunvalvontajärjestelmää päivitetään ko. kerrosten osalta käyttötärpeiden mukaiseksi.

Rikosilmoitusjärjestelmä

Lääkkeenjakoilal varustetaan rikosilmoitinjärjestelmän ilmauimilla ja ne liitetään rakennuksen nykyiseen järjestelmään.

Hoitajakutsu-, henkilöturva- ja dementiavalvontajärjestelmät

Asukkaiden huonetilojen lattiat varustetaan ns. turvalattiajärjestelmällä, jonka avulla hoitohenkilökunta saa hälytykset asukkaan poikkeavista tapahtumista, kuten kaatuminen tai WC-käynnin keuäessä yli normaalin ajan. Järjestelmää kootaan yhdeksi omalla keskuuiekoneella toimivaksi järjestelmäksi, johon voidaan myös liittää kutsupainikkeita. Hoitajien turvallisuuden varmistamiseksi kerrokset 3 ja 4 varustetaan henkilöturvajärjestelmällä.

Huonoumististen liikkumisen valvontaa varten hankintaan sisältyy dementiavalvontajärjestelmä osastoilta keskiporraskäytävään johtaviin oviympäristöihin.

5.7 Rakennustyön järjestelyt

Korjattavista tiloista toiminta siirtyy rakennustöiden ajaksi muille osastoille, joten se ei tuo erityisvaatimuksia rakennustyön ajaksi. Muissa kerroksissa ja piha-alueella toiminta jatkuu, mikä aiheuttaa lisävaatimuksia urakoitsijoille ja ne tullaan huomioimaan jatko-suunnitelmissa.

6 TOIMINNALLINEN LAATUTASO

Rakennushankkeen suunnittelussa tulee pyrkiä liikkumis- ja toimimisesteisten käyttäjien kannalta esteettömiin tiloihin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä:

- pohjapiirrosten selkeyteen
- tasoeroihin (esim. hissit ja luiskat)
- esteettömiin wc-hygieniatiloihin
- lattiamateriaaleihin (liukkaus ja heijastavuus)
- opasteisiin
- värisuunnitteluun (kontrastit)
- valaistukseen (häikäisy)
- akustiikkaan (äänenvaimennus, induktiosilmukat)

7 AIKATAULU

Tarveselvitys on sosiaalilautakunnan käsittelyssä huhtikuussa 2012

Tavoiteaikataulu:
hankesuunnitelma kiinteistölautakunta 2012

toteutussuunnittelu syksyllä 2012
rakennustyöt 2013 - 2014
tilat otetaan käyttöön vuonna 2015

8 KUSTANNUKSET

Rakennustyön kustannukset
Kustannusarvio on 5 915 000 euroa arvonlisäverottomana 7 275 450 euroa arvonlisäverollisena.
Kausi elokuu 2011, RI = 132,5 ja THI =156,4

Arvonlisäverottomat neliökustannukset ovat:
2148 euroa / huoneisto-m².
1 898 euroa / brutto-m².

Neliökustannukset arvonlisäverollisina ovat:
2642 euroa / huoneisto-m².
ja 2 335 euroa / brutto-m².

9 RAHOITUSSUUNNITELMA

Hankkeelle ei ole varattu määrärahoja kaupungin investointisuunnitelmassa. Kiinteistön siirtämistä Koy Helsingin Palveluasunnot Oy:n hallintaan selvitetään. Jos rakennus siirretään kiinteistöyhtiön hallintaan, tämä rahoittaa hankkeen. Mikäli vanhustenkeskus jää kaupungin omistukseen, sosiaalivirasto esittää hankkeen toteuttamista vuonna 2014 kaupungin investointimäärärahoista.

Hankkeelle voidaan hakea ARA- erityisryhmien asumiseen tarkoitettua investointiavustusta vuodelle 2014 – 2015. Avustuksen suuruus on enintään. 40 % rakentamiskustannuksista.

10 KÄYTTÖTALOUS JA PERUSTAMISKULUT

10.1 Henkilöstö- ja käyttökustannukset

Peruskorjauksen jälkeinen hoitohenkilöstön tarve osastoilla 3 ja 4 vähenee 11 työntekijällä. Vapautuvien työntekijöiden avulla parannetaan vanhuspalvelujen muiden yksiköiden henkilöstömitoitusta. Osastojen 3 ja 4 henkilöstökustannukset ovat nykyisin 2 328 800 euroa/vuosi. Henkilöstökulut vähenevät peruskorjauksen jälkeen 336 700 euroa / vuosi.
Peruskorjaus ei aiheuta muiden käyttökustannusten muutoksia.

10.2 Kalustus ja ensikertainen varustus

Kalustuskustannukset ovat n. 350 000 euroa. Ensikertainen varustus on n. 36 000 euroa. Turvahälytysjärjestelmän irtainkustannukset eivät sisälly arvioon.

10.3 Vuokra

Huoneistoala on 2754 htm².
Pääomavuokra on 16,08 euroa / htm² / kk eli 44 284,00 euroa / kk.
Ylläpitovuokra on 3,18 euroa / htm² / kk, eli 8 758 euroa / kk
Pääoma- ja ylläpitovuokra on yhteensä 53 042 euroa / kk eli 19,26 euroa / htm²/kk.

Vuokralisäys nykyiseen verrattuna on 18 997 euroa / kk

11 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Kiinteistö on tällä hetkellä kiinteistöviraston tilakeskuksen hallinnassa. Hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä kiinteistö voidaan siirtää Helsingin Palveluasunnot Koy:n hallintaan, sillä vanhustenkeskus tulee olemaan pääosin asumispalvelua antava yksikkö. Kiinteistöyhtiö vastaa tällöin hankkeen toteutuksesta ja peruskorjauksen jälkeisestä ylläpidosta.

12 VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA

Ennen hankkeen rakentamisvaihetta Myllypuron vanhustenkeskuksen osastolla 4 toimiva kuntoutusosasto siirretään osastolle 5.

Remontoitavilta osastoilta pois siirtyvät asukkaat saavat muutostyön ajaksi tilat Koskelan vanhustenkeskuksesta.

Väistötilojen kustannukset eivät sisälly tähän tarveselvitykseen

13 LIITTEET

- 1 Hankesuunnitteluryhmä
- 2 Kustannusarvio
- 3 Pohjapiirustukset

LIITE 1

Myllypuron sairaalan vanhustenkeskuksen osastojen 3 ja 4 tarveselvitys**Työryhmä:**

Raimo Järvinen	Helsingin kaupunki kiinteistövirasto
Eeva Verho	Helsingin kaupunki sosiaalivirasto tilayksikkö
Timo Vierelä	Helsingin kaupunki sosiaalivirasto vanhuspalvelujen vastuualue
Riitta Lahtinen	Helsingin kaupunki sosiaalivirasto Myllypuron vanhustenkeskus
Mari Sairanen	Helsingin kaupunki sosiaalivirasto Myllypuron vanhustenkeskus
Maarit Ristolainen	Helsingin kaupunki sosiaalivirasto Myllypuron vanhustenkeskus
Mirja Kiiski	Helsingin kaupunki sosiaalivirasto Myllypuron vanhustenkeskus
Antti Rauhalammi	Arkkitehtitoimisto Rauhalammi Oy
Paula Soljama	Arkkitehtitoimisto Rauhalammi Oy
Kari Kauppinen	Hevac-Konsultit Oy
Veikko Lindstedt	Sähköinsinööri-toimisto Delta Oy