



**VANTAAN KAUPUNKI,
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA
TILAKESKUS**
Hankevalmistelu



KORSON VANHUSTENKESKUS PERUSPARANNUS- JA MUUTOSTYÖT

TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA

31.3.2014

SISÄLLYSLUETTELO:

Liitteet:.....	2
1. HANKKEEN KUVAUS JA PERUSTELUT TARPEELLE	3
2. MUUTOSTARPEET: TAVOITTEET, JA MITOITUSPERUSTEET	4
2.1 TOIMINTA.....	4
2.2 TAVOITTEET	5
2.3 MITOITUSPERUSTEET JA HENKILÖKUNTA	8
3. KIINTEISTÖN KUNTO, SUORITETUT SELVITYKSET, TUTKIMUKSET JA KORJAUKSET.....	9
4. RAKENNUKSELLE JA TILOILLE ASETETTAVAT TEKNISET VAATIMUKSET.....	10
4.1 Yleistä.....	10
4.2 Rakennustapaselostus	11
4.3 LVIA- selostus	12
4.4 Sähköselostus	12
5. SELVITYS TONTISTA	12
5.1 Yleistä.....	12
5.2 Erityisvaatimukset	13
6. KUSTANNUKSET	14
7. HANKEAIKATAULU JA RAHOITUS	16
8. VAIHEISTUS JA VÄISTÖTILAT.....	16
9. RISKIT.....	16
9. TARVESELVITYS- / HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ.....	17

Liitteet:

- Liite 1.** Tonttikartta
- Liite 2.** Tavoitehintalaskelma
- Liite 3.** Huonetilaohjelma/pohjapiirroskaaviot
- Liite 4.** Asemakaavaote ja määräykset
- Liite 5.** Rakennustapaselostus
- Liite 6.** LVIA- selostus
- Liite 7.** Sähköselostus
- Liite 8.** Keittiön laiteluettelo
- Liite 9.** Metsonkodin perusparannus – kustannustarkastelu 13.6.2013 MJU
- Liite 10.** Alustava pohjatutkimuslausunto 2011 hankesuunnitelmasta
- Liite 11.** Huonekortit 2011
- Liite 12.** Puhtauspalvelun ohjeistus
- Liite 13.** Kohdekortti

1. HANKKEEN KUVAUS JA PERUSTELUT TARPEELLE

Hankkeen nimi on Korson vanhustenkeskus. Kohde sijaitsee osoitteessa Metsotie 23, 01450 Vantaa. Rakennus on vuonna 1993 valmistunut Metsokeskuksen talo.

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vanhus- ja vammaispalvelujen ja tilakeskuksen edustajien kanssa. Korson vanhustenkeskus on Vantaan kaupungin ikääntymispoliittisen ohjelman (2010-2015) mukainen hanke.

Kohteen osalta on aikaisemmin vuonna 2011 tehty tarveselvitys ja hankesuunnitelma. Tällöin hankke koski Metsonkodin vanhainkodin ja vanhusten päivätoimintakeskuksen sekä Metsotien vanhusten palvelutalon (VAV Asunnot Oy) yhdistämistä vanhustenkeskukseksi, kaksikerroksisella (tarveselvityksessä pelkästään maantasossa yksikerroksisella) yhdysosalla. Tässä yhteydessä olisi saatu 30 uutta hoiva-asukaspaikkaa.

Metsonkodin (Korson vanhustenkeskuksen) perusparannuksen ja laajennuksen 12.1.2011 päivätty tarveselvitys hyväksyttiin sosiaali- ja terveyslautakunnassa 24.1.2011 § 12 ja tilakeskuksen lautakunnassa 7.2.2011 § 6. Hankesuunnitelma hyväksyttiin 13.6.2011 tilakeskuksen lautakunnassa. Hanke keskeytettiin syksyllä 2011, johtuen korkeasta hinnasta (11 250 000 € alv 0 %).

Uudessa taloussuunnitelmassa perusparannus ja laajennus eriytettiin ajallisesti. Tämän vaiheen hankesuunnitelman mukainen perusparannus/ laajennus ei ole mahdollista toteuttaa, koska perusparannus ja laajennus ovat integroituneet toisiinsa niin monimutkaisesti, ettei eriaikainen toteutus ole järkevää. Vuoden 2013 alusta lakkautettiin Metsonkodissa vanhusten päivätoiminta, joka oli suunnitellun vanhustenkeskuksen ydintoimintoja.

Sosterin laajennetun toimitilatyöryhmän kokouksessa 5.2.2013 päätettiin soster- vetoisesta Metsonkoti-selvitystyöstä, joka päättyi 31.5.2013 pidettyyn kokoukseen. Kokouksessa sovittiin tarveselvitys/hankesuunnitelman päivittämisen aloittamisesta elokuussa. Selvitystyössä mukana ollut Tilakeskuksen hankekehitysarkkitehti Mikko Juolahti laati kokouksen lopputuloksen pohjalta 13.6.2013 päivätyn kustannustarkastelu-selvityksen.

Uusi tarveselvitys/hankesuunnitelma 2014 on tehty Mikko Juolahden selvitystyön pohjalta. Uudessa hankkeessa keskitytään Metsokeskuksen talon sisäpuolisiin toiminnallisiin muutostöihin ja korjaustöihin. Tavoitteena on ollut saada mahdollisimman paljon uusia hoiva-asumispaikkoja esim. poistuneiden päiväkeskuksen tilojen paikalle.

Nyt tehdään yhdistetty tarveselvitys / hankesuunnitelma muutos – ja korjaustarpeista. Kevään 2013 esiselvitysvaihe korvaa varsinaisen erillisen tarveselvityksen laatimisen. 13.6.2013 päivätty kustannustarkastelu- selvitys on hankesuunnitelman liitteenä.

Vuonna 2013 asuinhuoneita on 56 kpl. Uusia asuinhuoneita kotiutushuoneet ja pariskuntahuoneet mukaan laskettuna saadaan 24 kpl. Tällöin kustannukset voidaan ajatella jaettavan 80 asukkaan kesken. Asuinhuoneiden määrä pyritään optimoimaan suhteessa tarvittavan henkilökunnan määrään. Asuinhuoneiden määrän kasvun johdosta, nyt esitetyllä perusparannushankkeella voidaan korvata kokonaan hyväksytyssä taloussuunnitelmassa Korson vanhustenkeskuksen vuosina 2019 - 2020 rakennettavaksi suunniteltu 8,7 € (alv 0%) uudisrakennus.

Toiminnan kustannuksiin saadaan merkittävää säästöä, kun valmistuskeittiö muutetaan palvelukeittiöksi. Ruoka tuodaan osastoille Kylmä-kuuma- vaunuissa, jolloin ruuanvalmistus voidaan eriyttää jakeluprosessista ja säästetään kuljetuskustannuksissa sekä henkilökustannuksissa.

Vantaan kaupunki, Tilakeskus, Hankevalmistelu

Korson vanhustenkeskus, korjaus- ja muutostyöt, tarveselvitys/hankesuunnitelma 2013 - 2014

2. MUUTOSTARPEET: TAVOITTEET, JA MITOITUSPERUSTEET

2.1 TOIMINTA

Aiempi esitys Metsonkodin perusparantamiseksi ja laajentaminen vanhustenkeskukseksi sekä yhdistäminen viereiseen Metsotien palvelutaloon, on ollut Vantaan kaupungin ikääntymispoliittisen ohjelman mukainen hanke. Kaupungin taloustilanteen vuoksi hanke kohdistuu nyt pelkästään Metsonkodin perusparantamiseen ja laajentamisen päivätoiminnalta jääviin tiloihin. Hankkeen laajenusosa sisältyy Vantaan 10-vuoden palveluverkkosuunnitelmaan ja hyväksyttyyn taloussuunnitelmaan. Hankkeen valmistumisvuosi on siirtynyt vuoteen 2016. Perinteinen vanhainkotihoito muutetaan palvelurakenteen kehittämisohjelman mukaisesti perusparannuksen myötä tehostetuksi asumispalveluksi. Aiemmin toteutettavaksi suunniteltu sammutusjärjestelmä rakennettiin v. 2013.

Asumismuotojen ja palvelujen määrät painottuvat ikääntyneen väestön tarpeiden mukaisesti. Tavoitteena on, että vanhuksen ei tarvitse siirtyä viimeisinä elinvuosinaan asumis- tai hoitopaikasta toiseen. Ryhmäasuntojen (hoivakotien) määrää lisätään, koska vaikeasti muistisairaitten määrä kasvaa.

Hoiva-asumisen palvelujen perustehtävä on järjestää ikääntyneiden ympärivuorokautista sekä pitkä- että lyhytaikaista aktiivista hoiva-asumista. Palveluja tuotetaan myös niille alle 65-vuotiaille, jotka eivät kuulu muiden palvelujen erityisasumispalvelujen piiriin. Palvelut järjestetään sekä omana tuotantona että ostopalveluina.

Valtakunnallisten ikääntyneiden asumisen tavoitteiden mukaisesti perinteistä laitoshoidoa puretaan asteittain peruskorjausten ja uudelleenrakentamisen yhteydessä. Peruskorjauksen jälkeen tilat otetaan uudelleen käyttöön tehostettuna asumispalveluna, jossa ikääntynyt voi asua elämänsä loppuun saakka.

Palvelurakenteen kehittämisohjelman mukaisesti Metsontien vanhustenkeskukseen tehostettuun asumispalveluun tarvitaan lisäpaikkoja. Nykyiset vanhainkotihoitoon tilat (2x 28 asukaspaikkaiset osastot) peruskorjataan siten, että osastoista muodostuu kaksi 28 asukaspaikkaista hoivakotia, jotka molemmat jakautuvat edelleen pienempiin pienryhmäkoteihin. Yksiköiden tukipalvelutiloja järjestetään uudelleen. Suunnittelussa huomioidaan myös entistä paremmin asukasturvallisuus ja henkilöstön työergonomia- ja turvallisuus.

Toiminnan ongelmat

Hoiva-asumisen keskeinen ongelma on se, etteivät tilat sovellu rakenteeltaan parhaalla mahdollisella tavalla toiminnan nykyvaatimuksiin, eivätkä täytä kaikilta osin asukasturvallisuuden vaatimuksia. Nykyiset tilat altistavat henkilöstöä yksintyöskentelylle, mikä muodostaa työsuojellisuuden riskin. Lisäksi tilojen rakenne ja yksikön koko eivät mahdollista taloudellista henkilöstöresurssien käyttöä. Esimerkiksi sijaiskustannukset ovat yksikön rakenteesta johtuen muita vastaavia toimintayksiköitä suuremmat. Tiloissa on myös tukipalvelujen järjestämisen näkökulmasta liikaa yksittäisiä keittiötiloja, jolloin esim. ateriahuollon järjestäminen ei ole riittävän tehokasta ja vaatii normaalia enemmän henkilöstötyöpanosta.

2.2 TAVOITTEET

Yleiset vaatimukset

- kaikki sisätilat, piha-alueiden ja lähiympäristö ovat esteettömiä, turvallisia ja viihtyisiä.
- kaikki tilat riittäviä mm. apuvälineiden säilytystä varten.
- Fyysisen esteettömyyden ohella huomioidaan ympäristön sosiaalinen ja institutionaalinen esteettömyys niin, että ikääntyneellä on mahdollisuus toimintakyvyn rajoituksistaan huolimatta olla ympäristössään täysivaltainen ihminen, jolla on oikeus itsemääräämiseen, yksityisyyteen ja osallisuuteen.
- Oleskelu- ja yhteiset tilat ovat jaettavia ja muunneltavia
- Suunnittelussa kiinnitetään huomiota muistisairaiden asiakkaiden erityistarpeisiin
- Ympäristö ja värimaailma tukevat muistisairaiden asukkaiden ja asiakkaiden toimintakykyä tukeva
- Suunnittelussa kiinnitetään huomiota aistivammaisten asiakkaiden erityistarpeisiin (akustiikka, valaistus, opasteet, induktiosilmukka huonokuuloisille jne.)
- Erityisesti useampikerroksisissa toimintakokonaisuuksissa tulee huomioida riittävä hissien määrä ja hissiin pitää mahtua makuuasennossa kannettava henkilö ja kantajat (sairaskuljetus)

Hoiva-asuminen

Hoivakotien suunnittelun lähtökohtana on kodinomaisuus. Kodinomaisuudella tarkoitetaan sekä fyysistä ympäristöä että hoivakodin toimintaa. Hoivakotien tilojen tulee mahdollistaa asukkaiden aktiivinen hoiva-asuminen.

Jotkut ikääntyneistä tuntevat olonsa turvallisemmaksi ja viihtyisämmäksi yhteisessä huoneessa toisen kanssa. Myös puolisoiden hoito tulee järjestää yhteisessä huoneessa, heidän niin halutesaan. Hoivakodeissa tulee olla riittävä määrä ns. kaksiotyyppisiä ratkaisuja, joissa kahdella huoneella voi olla yhteinen hygieniatila. Näiden määrä voi olla enintään 1/ ryhmäkoti.

Muistisairautta sairastavien asumisyksiköitä rakennettaessa ja saneerattaessa otetaan huomioon heidän erityistarpeensa. Jos yksikön asiakasmäärä on suurempi kuin 12 - 15, on yksikkö tarkoituksenmukaista jakaa pienempiin osakokonaisuuksiin.

Asuinhuoneet

Kuhunkin kerrokseen tehdään 1 kpl pariskunnan/ 2 hengen koteja. Avioparihuoneita tulisi Metsonkotiin 2 kpl. Näiden huoneiden paras sijoituspaikka tutkitaan suunnitteluvaiheessa. Pariskunnan tila muodostuu kahdesta asuinhuoneesta, joissa toteutetaan vain toisen huoneen wc/pesuh- tila. Uusia asuinhuoneita on mahdollisesti tulossa ensimmäiseen kerrokseen 7 kpl sekä 3 kpl tilapäiseen käyttöön ns. kotiutusasuntoja. Toiseen kerrokseen on tulossa uusia asuinhuoneita 14 kpl. Huoneiden sijoitus, koko ja lukumäärä tarkentuvat suunnitteluvaiheessa.

Osastojen keskustat

Osastojen keskusalueisiin kohdistuu suurimmat toiminnalliset muutostarpeet. Nykyiset tilat ovat hankalasti valvottava, epäkäytännölliset ja muodostavat henkilökunnalle vaaratilanteiden riskin. Keskusalueisiin sijoitetaan asukkaiden yhteisiä tiloja ja mahdollisesti henkilökunnan tiloja (wc, taukotilaa/lokerikkoja tavaroille). Keskialueet korjataan mahdollisimman toimiviksi niin, että väliseinämuutoksien tarve minimoidaan!

Vantaan kaupunki, Tilakeskus, Hankevalmistelu

Korson vanhustenkeskus, korjaus- ja muutostyöt, tarveselvitys/hankesuunnitelma 2013 - 2014

Kuhunkin kerrokseen tarvitaan yksi asukkaiden saunatila. Saunat sijoitetaan osastojen keskusalueisiin, nykyisille paikoilleen. Uudet saunat suunnitellaan liikuntavammaille soveltuviksi.

Asukkaiden tarvitsemat varastot tulee suunnitella toimiviksi ja ne sijaitsevat myös asukkaiden keskusalueissa. Asukkaiden vaatteiden pyykinpesutilat suunnitellaan kuhunkin soluun omansa. Uudet märkätilat sijoitetaan nykyisten märkätilojen kohdalle niin, että hyödynnetään tehokkaasti olemassa olevat viemäri ja vesijohtovedot. Asukaspyykinpesutilaan laitetaan yksi iso ja yksi pienempi pyykkikone sekä kuivausrumpu.

Kuhunkin soluu tehdään asukkaille keittiötilat ja olohuoneet. Kuhunkin osastoon tehdään vain yksi asukkaiden keittiö, nykyisen kahden tilan sijaan. Olohuoneet toteutetaan myös yhtenä tilana/osasto. Lisäksi tarvitaan pienempiä istuinryhmiä, keskustelunurkkauksia, omaisten tapaamista varten. Nämä suunnitellaan tarkemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.

Osastonhoitajien huoneet tulevat sijaitsemaan kummassakin kerroksessa hankesuunnitteluvaiheen kaavioiden osoittamissa kohdissa. Kaaviot ovat tarveselvitys/hankesuunnitelma-asiakirjan liitteinä.

Osastojen numerointi

Asunhuoneiden muodostamat osastot numeroidaan suunnitteluvaiheen helpottamiseksi. 1. kerroksen 6 + 3 uutta asuinhuonetta nykyisen liikuntasalin ja toimistojen paikalla liitetään ”keskinappulaan” joka on solu nro 1. Rakennuksen D-osan solu on 2. Toisessa kerroksessa sijaitsevat uusi solu 3. ja kaksi vanhaa solua 4. ja 5. Solunumerointi näkyy tarkemmin hankesuunnitelman tilakaavioissa.

Suurkeittiö

Metsonkodin keittiö toimii tällä hetkellä ruoanvalmistuskeittinä, joka valmistaa aterioita oman talon lisäksi Korso - Koivukylän, Hakunila - Länsimäen alueelle palvelutaloihin. Kaikki ateriat on toimitettu kuumana asiakkaille. Kuuman ruoan kuljetuskustannukset nousevat koko ajan, samoin kuumana kuljetettavan ruoan hygieniariskit ja -vaatimukset ovat suuret.

Keittiöstä tehdään palvelukeittiö ja ruoka tuodaan jatkossa osastoille Kylmä-kuuma- vaunuissa. Vaunuja tulee 5 kpl (1 vaunu/osasto). Korson vanhustenkeskukseen on tulossa toiseen kerrokseen uusi osasto. Jokainen vaunu tarvitsee vahvavirtaliittymän ja säilytyspaikan sekä keittiöön, että yksi paikka /osasto. keittiöön tehdään paikat viidelle vaunulle. Vaunut ovat hinnaltaan á n. 10 000 € (alv 0%). Vaunut eivät tarvitse erillistä huuvaa tai ilmastointia.

Kun keittiön tuotanto toteutetaan cook-chill menetelmällä, ruoka kypsennetään ja valmistetaan tavalliseen tapaan. Kypsennyksen jälkeen ruoka jäähdytetään nopeasti. Tällä menetelmällä ruoan tuotanto ja tarjoilu voidaan erottaa ajallisesti toisistaan ja ruoankuljetusten määrää voidaan vähentää. Järjestelmä mahdollistaa ateria-aikojen toteuttamisen asukkaiden toiveiden mukaan.

Keittiön muutostyöt toteutetaan mahdollisimman tehokkaasti nykyisiä tiloja, rakenteita ja järjestelmiä hyödyntäen. Hukka tila otetaan tehokkaaseen käyttöön turhia väliseinämuutoksia välttäen. Muutosten johdosta pintoja paikataan, mutta ei uusita ellei pinta ole muuten uusimisen tarpeessa.

Kotipalveluaterioiden valmistamista ei tehtäisi täällä enää jatkossa. Metsonkodilla varaudutaan siihen, että muutama kotona asuva vanhus voi päivisin tulla ruokailemaan tänne. Tällä hetkellä ulkopuolisia vanhuksia käy lounaalla n. 3-4 kpl/päivä.

Keittiölle tehdään oma biojätevarasto, jonne tuodaan sekä keittiössä, että asukkailla osastolla syntyvä biojäte odottamaan jätekeräystä. Viileät tilat toteutetaan nykyisen valmistuskeittiön muuttuessa palvelukeittiöksi, tarpeettomaksi jääviin tiloihin. Biojätevaraston viereen tehdään myös viileä tila likaisten lakanoiden säilytykselle.

Jätteiden kerääminen ja lajittelu tilatarpeineen selvitetään tarkemmin suunnitteluvaiheessa.

Vantaan kaupunki, Tilakeskus, Hankevalmistelu

Korson vanhustenkeskus, korjaus- ja muutostyöt, tarveselvitys/hankesuunnitelma 2013 - 2014

Puhtauspalvelut

Siivouskomerot voidaan toteuttaa yksi/kotialue tai kahden kotialueen yhteisenä tilana, jolloin siivouskomeron koko on 20 m². Huuhteluhuoneen koko määräytyy asukkaiden hoidossa käytettävien varusteiden määrän mukaan. Nykyinen pesutila jää jatkossa tarpeettomaksi, kun lakanapyykki pesetetään ulkopuolisella palveluntuottajalla. Pesutilaan tehdään koko rakennusta palveleva siivouskeskus/varasto. Asukkaiden henkilökohtainen pyykki pestään kussakin osastossa, omassa pyykinpesutilassa. Pyykinpesutilaan tulee mahtua pyykkikone ja kuivausrumpu sekä tilavaraus mahdolliselle toiselle pyykkikoneelle vesiliitäntöineen. Lisäksi tarvitaan tilaa likapyykin säilytykselle. Kuivatustilan ja silitystilan tarve ratkaistaan suunnitteluvaiheessa. Pyykinpesutila voidaan toteuttaa tarvittaessa myös kahden osaston yhteisenä tilana, edellyttäen että muutos onnistuu järkevillä toimenpiteillä, olevaa rakennetta säästäten.

Varastotilat

Liinavaatteille varataan riittävästi säilytystilaa osastoilta tai vaihtoehtoisesti yhteisiltä varastoalueilta. Tilaa tarvitaan myös hoitotarvikkeiden varastointiin, joko osastoilta tai nykyisen suurkeittiön alueelta. Varastoissa tulee olla tilaa myös esim. käytöstä poistettaville ja rikkoutuneille asukkaiden vuoteille sekä asukkaiden siirtämiseen tarvittaville nostolaitteilla.

Ensimmäisen kerroksen toimistotilat

Nykyiset toimistotilat joko säilyvät jatkossa toimistotilakäytössä, tai niiden paikalle tehdään 3 kpl. kotiutusasuntoja. Paikka olisi hyvä myös palvelutuottajien yhteiselle tilalle. Asia tutkitaan tarkemmin suunnitteluvaiheessa.

Aulatala

Aula säilyy ennallaan. Nykyisen ruokasalin käyttö ja muutostarpeet tutkitaan tarkemmin suunnitteluvaiheessa. Aulan aluetta voidaan käyttää pöytäryhmien sijoitteluun ja siellä on myös tarvittaessa mahdollista ruokailla. Aulaan tuotavat ruokailua palvelevat pöydät palvelevat myös henkilökunnan ruokailutilana. Aulan kulmaan on ajateltu tehtävän salia palveleva varasto tuolille ja liikuntavälineille.

Juhlasali

Rakennuksen juhlasali säilyy nykyisellä paikallaan. Juhlasalin katon ”reikä” toiseen kerrokseen laitetaan umpeen ja sen päälle toteutetaan uusia asuinhuoneita. Salille tehdään varastotilaa tarpeettomaksi jääneen minikeittiön tilalle. Salille tarvitaan lisää varastotilaa mm. tuoleja ja liikuntavälineitä varten. Varastotilaa ehdotetaan tehtäväksi aulan viereen, nykyisen keittiölinjaston paikalle. Asia selvitetään tarkemmin suunnittelun yhteydessä.

Henkilökunnan tilat

Huoltomiehen tila varastovyöhykkeellä säilyy. Nykyiset sosiaalitilat puretaan. Osaan näistä tiloista tehdään asukashuoneita. Koko henkilökunnan sosiaalitilat tehdään nykyisen väestösuojan paikalle.

Piha-alue

Suuremmat muutostyöt tulee esittää pihan perusparannuksen yhteyteen. Tämä koskee myös mahdollista pysäköintialueen laajennusta. Pihan perusparantamiselle ei ole varattu erikseen rahaa. Piha-alueen valaistusta parannetaan nyt tehtävän peruskorjauksen yhteydessä.

Vantaan kaupunki, Tilakeskus, Hankevalmistelu

Korson vanhustenkeskus, korjaus- ja muutostyöt, tarveselvitys/hankesuunnitelma 2013 - 2014

Pihalle tullaan toteuttamaan varavoimakontti. Kontit sijoitetaan piha-alueella niin että se on etäisyydeltään rakennukseen nähden toimiva, mutta niin että se sijoittuu tieltä katsottuna syrjään ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen tai sen osien taakse.

Sprinklaus

Nykyinen sprinklauslaitteisto /putkistot joudutaan osittain uusimaan korjaustöiden yhteydessä. Muutokset sprinklausjärjestelmässä pyritään pitämään mahdollisimman pieninä! 2. kerroksen uusi osasto on alueella jossa ei ole ollut sprinklausta. 1. kerroksen uudet asuinhuoneet tulee myös sprinklata. Sprinklauskeskus säilytetään nykyisellä paikallaan.

Teknologia

Kaikissa hoitoyksiköissä tulee myös hyödyntää hoitoteknologiaa, jonka avulla voidaan lisätä asukkaiden ja asiakkaiden turvallisuutta ja hyvinvointia.

- Yhdistetty hoitajakutsu / asukkaan seurantarjestelmä
- Langaton verkko ja siirtyvän ATK-teknologian laaja hyödyntämismahdollisuus
- Mahdollisuus ottaa hankkeessa käyttöön uusia asukkaiden hoitoa tukevia teknologiaratkaisuja, toteutukseen varatun tavoitehinnan puitteissa.

Liitteenä on pohjapiirroskaavio molemmista kerroksista, sekä 2011 tehdyt huonekortit suunnittelu- vaiheessa tilavarustuksen ja tilojen koon määrittelyyn.

2.3 MITOITUSPERUSTEET JA HENKILÖKUNTA

Hoiva-asumisen palvelut

Hoiva-asumisen palvelujen henkilöstömäärä perustuu ikäihmisten palvelujen laatusuositukseen. Hoitohenkilöstön mitoitus on 0,5 - 0,6 hoitajaa asukasta kohden asukkaiden palvelutarpeesta riippuen. Muun henkilöstön, eli hoitoa avustavan henkilöstön mitoitus on vähintään 0,1 asukasta kohden. Hoiva-asumisen palvelukokonaisuudessa työskentelee yhteensä 240 henkilöä. Henkilöstö on sekä miehiä että naisia. Arvioitu miesten osuus on 5 - 10 % henkilöstöstä. Yhden hoivakodin henkilöstömäärä on 17 - 20 henkilöä. Lisäksi hoiva-asumisen palveluissa työskentelee sijaisia ja erilaisia opiskelijoita ja tukityöllistettyjä. Hoiva-asumisen palveluissa työskentelee lisäksi kolme fysioterapeuttia, kaksi kuntohoitajaa ja yksi toimintaterapeutti. Viriketoiminnan ohjaajia Hoiva-asumisen palveluissa työskentelee neljä. Lisäksi toiminnassa on ajoittain opiskelijoita.

Asuinhuoneet

Pitkäaikaishoivan yksiköihin rakennetaan pääasiassa vain riittävän tilavia yhden hengen huoneita omalla hygieniatilalla varustettuna. Huoneiden minimikoko on 20m² tai suurempi, siten että huoneen koko on 15m² tai suurempi ja hygieniatilan koko 5m². Yhden hengen huoneet tukevat laadukkaan pitkäaikaisen hoivan toteutusta turvaamalla ikääntyneiden yksityisyyttä ja omaisten hoitoon osallistumista. Lisäksi yhden hengen huoneet mahdollistavat inhimillisen saattohoidon järjestämisen.

Palvelukeittiö

Keittiössä työskentelee 10 -11 työntekijää ja esimies.

3. KIINTEISTÖN KUNTO, SUORITETUT SELVITYKSET, TUTKIMUKSET JA KORJAUKSET

Kaksikerroksinen Metsonkoti on valmistunut helmikuussa 1993. Rakennuksen runko on teräsbetonia ja julkisivut ovat klinkkerilaatta- ja betonipintaisia betonielementtejä. Rakennus on paalutettu ja alapohja on kantava teräsbetonilaatta. Rakennus on tasakattoinen rakennus. Rakennuksen tilavuus on 20 260 m³, kerrosala 5218 m², kokonaisala 5353 m² ja hyötypinta-ala 3383 m². Metsonkodissa on vanhusten laitoshoidtoa kahdella 28 -paikkaisella osastolla. Tiloja on kahdessa kerroksessa.

Korjaukset:

- laitoskeittiön kosteusongelmien korjaus syksyllä 2003
- alustatilan kunnostusta eri aikoina, koneellinen poistoilmanvaihto 2007
- ryhmäkotien pienkeittiömuutokset (avoimista suljetuiksi, 2 kpl) kesällä 2008
- päivätoimintatilojen osittainen perusparannus 2. kerroksessa, talvella 2011
- vesikattojen pintojen korjausta ja puhdistusta kesällä 2013, jossa yhteydessä C ja D - osien kattojen singelit poistettiin kokonaan.
- Muita yksittäisiä pienempiä korjaus- ja muutostöitä
- Sprinklausjärjestelmän asennustyö 2013
- Putkirikon korjaus loppuvuodesta 2013

Tutkimukset ja selvitykset:

- Metsonkodin alustatilan tiiveys- ja kuntoselvitys on tehty 30.6.2005.
- Rakennus on valmistunut vuonna 1993. Sinä aikana ei rakennuksissa eikä rakennustuotteissa ole saanut käyttää asbestia, ei myöskään PCB:tä tai lyijyä.
- Alustatilan tiiveys ja kuntokartoitus, Aaro Kohonen Oy, 30.6.2005
- Palotarkastuksessa 29.2.2008 on edellytetty automaattisen sammutuskaluston asentamista (sprinklaus) Metsonkotiin.
- Yksittäisissä tiloissa on havaittu sisäilmaongelmia. Takkatilan pidempiaikainen käyttö aiheuttaa päivätoiminnan työntekijöille oireilua (silmaoireita, nuhaa, kurkkukipua). Ongelmista on raportoitu mm. vuosina 2009 ja 2012.

Uusimmat tutkimukset:

- Märkätilojen kuntokartoitus 15.10.2012, Nexon Consulting Oy
- lämpökameratutkimus, Raksystems OY, lämpökamerakuvausten raportti on päivätty 17.1.2013 ja kuvaukset on suoritettu 8.1.2013.
- Kuntoarvio 16.10.2013, Raksystems Anticimex insinööritoimisto Oy
- Alustatilan tiiviys- ja kuntokartoitus 23.10.2013, Delete Tutkimus Oy
- Pintakosteusmittaukset ja kosteusvauriokartoitus 25.10.2013, Delete Tutkimus Oy
- Pintakallistusselvitys 28.10.2013, Delete Tutkimus Oy
- Salaojien TV-kuvaus 13.12.2013, Vahanen Oy
- Sadevesiviemäreiden TV-kuvaus 13.12.2013, Vahanen Oy
- Jätevesiviemäreiden TV-kuvaus 13.12.2013, Vahanen Oy
- Ilmanvaihtotekninen kuntotutkimus 8.1.2014, Vahanen Oy

Hankesuunnitelman liitteenä on LVI- ja sähköselostukset hankkeen vaatimista toimenpiteistä LVI:n ja sähköjärjestelmien osalta.

Metsonkodin päiväkeskuksen ja ryhmäkotien tilat ovat rakennusteknisesti kunnossa. Asukastilojen pintojen tarkastuksessa saattaa ilmetä maalaus/korjaustarpeita. Maalaus /korjaustoimenpiteet suoritetaan hankkeen toteutuksen yhteydessä, mahdollisimman pitkälle hankesuunnitelman mukaan.

4. RAKENNUKSELLE JA TILOILLE ASETETTAVAT TEKNISET VAATIMUKSET

4.1 Yleistä

Peruskorjauksessa ei tehdä rakennukselle laajennusosia IV-konehuoneen laajennusta katolla lukuun ottamatta. Muutokset pyritään tekemään niin, että väestösuojavelvoitteen kasvua nykytilanteeseen verrattuna ei synny. Asia on varmistettava suunnittelun alkaessa!

Pihalle tehdään jossain vaiheessa varavoimalaitos- kontti. Varavoimalakontin perustaminen /paalutustarve ja IV-konehuoneen alapuolisten rakenteiden kapasiteetti varmistetaan vielä suunnitteluvaiheessa. Konttiin liittyvät asennukset suunnitellaan tässä yhteydessä, mutta sen toteutukselle ei ole varattu rahoitusta tämän hankkeen yhteydessä.

Jotta rakennukseen saadaan riittävästi lisää määräykset täyttäviä asuinhuoneita, tehdään siinä rakennusteknisiä muutoksia. Välipohjasta suljetaan salin kohdalla oleva aukko ja julkisivuun tehdään asuinhuoneiden kohdalle ikkunoita

Julkisivumuutokset ja välipohjan reiän sulkeminen, ovat rakennusluvan varaisia töitä. Rakennusluvan varaisia töitä ovat myös käyttötarkoituksen muutokset sisätiloissa, kuten esim. uusien märkätilojen rakentamiset.

Peruskorjattavat ja laajennuksen tilat ovat normaalitasoisia ja suunnitellaan yleisten suunnitteluohjeiden mukaan, vanhusten erityistarpeet huomioon ottaen. Tilojen tulee olla meluttomia, vedottomia. Tilojen valaistusolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Värimaailma sovitetaan vanhuksien tarpeiden mukaan (kontrastit selkeitä).

Noudatetaan rakentamismääräyskokoelman RakMK C1 Ääneneristys ja meluntorjunta sekä RakMK F1 Esteetön rakennus. Tilat suunnitellaan esteettömyyden lisäksi pyörätuolimitoituksella. Korjauksien suunnittelussa tehdään valinnat aina energiansäätön mahdollistavien vaihtoehtojen puolesta.

Rakennus varustetaan hoitajakutsujärjestelmällä, kulunvalvonnalla, dementiavanhusten paikanusjärjestelmällä, videovalvonnalla, henkilökunnan turvallisuusjärjestelmällä (ns. päällekkäisyysjärjestelmä) sekä integroidulla teknologiasysteemillä (varautuminen tulevaan tieto- ja hoitoteknologiaan).

4.2 Rakennustapaselostus

Tilat on esitetty liitteenä olevissa kaavioissa. Hankesuunnitelmassa ei ole erillistä huonetilaohjelmaa. Tilojen todellinen järjestys ja mahtuminen tutkitaan tarkemmin suunnitteluvaiheessa.

Tilamuutokset 1. kerroksessa:

- 7 uutta asuinhuonetta (vanhan liikuntasalin ja sos.tilojen paikka 6 huonetta, lisäksi yksi pariskuntahuone). Uudet huoneet liitetään 1. osastoon, jolloin heidän keittiötilansa on 1. osaston keskialueella.

Uudet huoneet pyritään mitoittamaan nykyisten määräysten mukaisesti, asuinhuoneiden lukumäärä kaavioiden määristä kuitenkin vähentämättä. Uusien huoneiden alue tullaan sprinklaamaan. Uusien huoneiden alue tulee toteuttaa omana paloalueenaan. Asia tarkistetaan suunnitteluvaiheessa paloviranomaisilta.

(Molempien kerrosten kaikki nykyiset asuinhuoneet peruskorjataan pinnoiltaan, tarkoituksenmukaista ja säätävää korjaustapaa noudattaen. (ks. rakennustapaselostus))

- Kussakin osaston keskusalueella tulee olemaa:

- 1 kpl keittiö,
- 1 kpl olohuone,
- asukkaiden pyykinpesutila (asukkaiden vaatepyykki, ei lakanat)
- varastot,
- siivouskomero ja välinehuuhtelutilat (voi olla yhteinen toisen osaston kanssa),
- henkilökunnan työtilat

Nykyinen "kaksi keittiötä ja olohuonetta/osasto" –malli puretaan ja tilat korjataan mahdollisimman ekologisesti, ehjää ja toimivaa rakennetta, kalustetta ja pintaa säästäen.

Kaikki tilamuutokset toteutetaan niin, että märkätilat sijoitetaan nykyisten märkätilojen paikalle, nykyisiä viemäri ja vesiliitoksia käyttäen. "Uudet" keittiötilat toteutetaan nykyisten keittiökalustusten paikalle, nykyisiä mahdollisimman paljon hyödyntäen.

Osastojen tilamuutoksissa tulee huomioida henkilökunnan visuaalisen näköyhteyden toteutuminen, työturvallisuuden lisäämiseksi!

- Molemmissa kerroksissa on nykyiset asukkaiden saunatilat. Saunat peruskorjataan pinnoiltaan ja kalusteiltaan ja varusteiltaan. Saunaan on voitava ajaa pyörätuolilla. Asia huomioidaan ovileveydessä ja lauteiden sijoittelussa.

- Asukkaille toteutetaan sopiviin paikkoihin istuskeluryhmäpaikkoja, omaisten tapaamista varten.

- Osastonhoitajan huone sijoitetaan osastojen 1. ja 2. taitteeseen.

- Juhlasalin takaa minikeittiö muutetaan liikuntavälinevarastoksi.

Salille etsitään lisää varastotilaa esim. nykyisen keittiön tarjoilulinjaston alueelta, suuria tilamuutoksia kuitenkin aiheuttamatta.

- Palveluntuottajille (kampaaja, jalkahoitaja yms.) yhteinen työtila mahdollisesti nykyisten toimistojen kohdalle. (Asia tutkitaan tarkemmin suunnitteluvaiheessa). Toimistojen paikalle on suunniteltu mahdollisesti myös 3 kpl tilapäiseen käyttöön ns. kotiutusasuntoja.

- Suurkeittiön tilat muutetaan valmistuskeittiöstä palvelukeittiöksi. Muutokset suunnitellaan Maisa Mantereen liitteen mukaisesti. Keittiön yhteyteen tehdään viileä varasto erikseen ruokajäteastioille

ja pesulaan vietävälle lakanapyykille. Lisäksi suunnitellaan jätteidenlajittelulle toimivat ja riittävät tilat. Muutostyöt suoritetaan mahdollisimman pitkälle pintoja ja nykyisiä rakenteita säästäten.

- Varastoista poistetaan arkistohyllyt. Väestösuojan kohdalle tehdään koko henkilökunnan sosiaali-tilat. Nykyisten sosiaali-tilojen paikalle tehdään 2 kpl asuinhuoneita.

Ensimmäisen kerroksen keittiön tienoo ja varastot ovat ongelmallisia. Tällä alueella on jonkin verran tehotonta tilaa. Niiden käyttö tarkistetaan suunnitteluvaiheessa.

Tilamuutokset 2. kerroksessa:

- Uudet asukashuoneet 14 kpl (yksi pariskuntahuone) muodostavat uuden osasto 3:n.
- Osastojen keskusalueet sekä saunatilat toteutetaan 2. kerroksessa, kuten 1. kerroksen tilamuutoksien tekstissä, edellisellä sivulla, on kerrottu.
- Osastonhoitajan huone sijoitetaan osastojen 4. ja 5. taitteeseen.
- Asukkaille toteutetaan sopiviin paikkoihin istuskeluryhmiä omaisten tapaamista varten.
- Vihreään alueeseen tulee vesikatolle uusi IV-konehuone.

Rakennuttaja/tilaaja edellyttää, että kohteen suunnitteluasiakirjoissa veloitetaan urakoitsija huolehtimaan, että hänen käyttämänsä rakennustuotteet ovat EU nro: 305/2011 rakennustuoteasetuksen mukaisesti CE-merkittyjä tai siltä osin kuin tuotteiden ei tarvitse olla CE-merkittyjä, tuotteet ovat lain eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä 2012/954 (tuotehyväksyntälain) ja vastaavan asetuksen mukaisesti varmennettuja.

Ks. Liite: Rakennustapaselostus

4.3 LVIA- selostus

Ks. Liite

4.4 Sähköselostus

Ks. Liite

5. SELVITYS TONTISTA

5.1 Yleistä

Korson vanhustenkeskuksen, Metsonkodin tontin kiinteistötunnus on 81-358-11 ja pysyvä rakennustunnus 23903. Rakennus ja tontti ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Tonttiin kohdistuu ratkaisuja liittyen autopaikkojen järjestämiseen, viemäri- ja kaapelivetoihin ja kulkuyhteyksiin.

Rakennusoikeus on nyt 6000 m², josta on käyttämättä 743 m². Tontti on kaavassa merkitty YSA-1 tontiksi. Tämä on sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue. Korttelin autopaikkatarve määritellään hakijan antaman selvityksen perusteella. Alkuperäisen rakennusluvan mukaan autopaikkoja on ollut 44 sekä 6 inva- paikkaa.

VAVin Metsontien palvelukeskuksen vuonna 2002 valmistunut rakennus on samalla tontilla. Tämän rakennuksen alue on erotettu Korson vanhustenkeskuksen tontin osasta rajalla, joka hyväksytään tämän alueen mahdollisen seuraavan asemakaavan vahvistamisen yhteydessä.

Vantaan kaupunki, Tilakeskus, Hankevalmistelu

Korson vanhustenkeskus, korjaus- ja muutostyöt, tarveselvitys/hankesuunnitelma 2013 - 2014

Vuoden 2011 hankesuunnitelmassa esitettiin vanhustenkeskukselle tehtäväksi useampia laajennusosia. Näiden laajennusten rakentaminen edellytti kaavamuutosta, joka käynnistettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella 11.3.2011.

Aloitettu kaavamuutos on nyt vireillä, mutta sitä ei ole viety vielä lautakuntaan koska hanke kariutui. Kaavamuutos voidaan vetää pois, jos sille ei ole tarvetta. Kaavoituspuolella selvitetään asian tarvetta kaupunkisuunnittelun (KAUPSU) ja yrityspalvelun (YPA) tarpeiden osalta. Kaavamuutostasialaa hoitaa kaupunkisuunnittelussa asemakaavasunnittelija Noora Koskivaara.

Korson vanhustenkeskuksen autopaikat ovat ajoittain riittämättömät. Viereisen Metsontien vanhusten palvelukeskuksen (VAV Asunnot Oy) autopaikat ovat samalla piha-alueella, vaikkakin omalla tontillaan. Autopaikkojen käyttöä ei ole säädelty liikennemerkkein, joten käytön valvominen ei tällä hetkellä ole mahdollista.

Tähän hankkeeseen ei sisälly pihan perusparannusta, joten autopaikkojen suhteen pyritään tässä vaiheessa selvittämään niiden todellinen käyttöaste. Autopaikkojen alueet tulee merkitä liikennemerkkein ja kaikkiin käyttäjien autoihin tulee saada pysäköintiluvat. Näin paikoitusalueen muiden käyttäjien määrä on mahdollista saada selville. Paikkojen lisääminen tulee toteuttaa pihan korjaustöiden yhteydessä, jos seurannassa ilmenee, että niiden lukumäärä on Korson vanhustenkeskukselle riittämätön.

Metsontie 27 osoitteessa, VAVin talon toisella puolella sijaitsee Ankkalammen päiväkodin autopaikoitusalue on iltaisin vähemmällä käytöllä. Alustavien neuvotteluiden perusteella voisi olla mahdollista sopia, että päiväkodin autopaikkojen yhtä osaa olisi mahdollista käyttää Korson vanhustenkeskuksen henkilökunnan ja asiakkaiden tarpeisiin esim. klo. 17.00 – 7.00 välisenä aikana. Tämä tehtäisiin erillisillä lupalapuilla, jolloin päiväkodin toimesta olisi mahdollista pitää silmällä paikkojen luvallista käyttöä. Päiväkodissa toiminta on iltaan 22.00 asti ja tämän toiminnan turvaamiseksi tarvitaan selkeät pelisäännöt siitä, kuka pysäköi ja mitkä pysäköintiajat ovat sallittuja Korson vanhustenkeskuksen ihmisille.

5.2 Erityisvaatimukset

Maalajikartan mukaan Metsonkodin tontti on savimaan alueella. Rakennus on perustettu lyöntipaa-luille. 2011 hankesuunnitelman laatimisen yhteydessä selvitettiin mm tämän tontin maaperäoloja. Näissä selvityksissä todettiin, että maa-aines ei ole kokonaisstabiliteetin kannalta hyvä. Maaperää tulee stabilisoida piha-alueita perusparannettaessa tai uudisrakennusosia rakennettaessa. Rakennukset perustetaan paaluttamalla ja alapohjat tehdä kantaviksi. Erityisen huonoa maa-aines on Korson vanhustenkeskuksen itäpuoliselta osalta, puron rannikkoalueelta.

Korson vanhustenkeskuksen rakennus on ryömintätilallinen rakennus. Näin ollen sen sisätiloihin ei ole teetetty radonmittauksia. Säteilyturvakeskuksen radonkartan mukaan rakennuspaikka on alueella, jonka säteilykeskiarvo on 100 - 200 Bq / m². Määräysten mukaan uusi asunto (tässä tapauksessa hoiva-asumisen asukashuoneet) pitää suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylitä arvoa 200 Bq / m². Rakennuspaikalla on alustavan pohjatutkimuksen mukaan 5-30 metrin

Vantaan kaupunki, Tilakeskus, Hankevalmistelu

Korson vanhustenkeskus, korjaus- ja muutostyöt, tarveselvitys/hankesuunnitelma 2013 - 2014

paksuudelta savea. Savi ei tiiveytensä ansiosta edesauta radonsäteilyn pääsyä rakennukseen. Edellä mainittuun perustuen ei erillistä radontutkimusta ole suoritettu, vaan on katsottu rakennuspaikan olevan radonsäteilyn suhteen turvallinen.

Tiemelun mallinnuksessa vuodelta 2005 Metsonkodin kaakkoisnurkka on meluvyöhykkeellä 50-54 dB. Tiemelun ennusteessa 2030 melualue kasvaa etelässä niin, että Metsonkodista eteläisin osa on meluvyöhykkeellä 50-54 dB. Muuta ympäristöstä aiheutuvaa melua ei rakennuksen alueella nykyisten mittausten mukaan ole.

Liitteenä on vuoden 2011 vaiheen hankesuunnitelman laajennukseen ja perusparannukseen tähtäävä alustava selvitys perustamisolosuhteista.

6. KUSTANNUKSET

Tavoitehinta perusparannus- ja muutostöille:

- Tilakeskuksen hankevalmistelussa on nyt esitetyille peruskorjaus- ja muutostöille laskettu 6.3.2014 tavoitehinnaksi 5 100 000 € (alv 0 %), 6 323 000 € (alv 24 %).

Kustannus on 972,35 € brm2 ja 1585,33 €/hym2 (alv 0 %)

Nämä kustannukset muodostuvat pääosin uusien asuinhuoneiden toteuttamisesta ja niiden aiheuttamista tilamuutoksista. Peruskorjaus tehdään tiloissa korjaamalla sisätiloissa kaikki tutkimustulosten mukaiset vauriot ja epäkohdat. Toimivat ja ehjät kalusteet, varusteet, rakenteet ja pinnat säilytetään. Korjaustyöt tehdään huolellisesti ja tarkoituksenmukaisesti, korjaamalla ensisijaisesti korjausta vaativat asiat. Asukastiloissa toteutetaan lisäksi mm. seinä- ja kattopintojen maalaus, muovimattojen uudelleen pinnoitus ja kylpyhuoneiden lattioiden uusiminen.

- Edellisessä 4.5.2011 päivätyssä hankesuunnitelmassa kustannusennusteet olivat:

hankkeen kustannukset 11 250 000 € (alv 0%), 13 837 500 € (alv 23%).

Perusparannuksen osuus 5 820 000 € (alv 0%), 7 158 600 € (alv 23%)

Laajennuksen osuus 5 430 000 € (alv 0%), 6 678 900 € (alv 23%).

Toiminnan kustannukset:

Hoiva-asumisen hoitovuorokausihinta 5.3.2014 on esitetty seuraavassa taulukossa.

Tuleviin kustannuksiin vaikuttaa oleellisesti kuinka paljon neliöitä tulee per asukas jaettavaksi oman huoneen vuokran lisäksi.

2013 hinnoilla kustannukset ilman vyörytyksiä

	Siivous	Vuokra	ruoka ja elintarvikkeet	hoitotarvikkeet	henkilöstömenot / hvrk	yhteensä
Hoitovuorokausihinta/asukas	13,94	22,2	11,84	1,92	95,04	
kk/asukas	424,01	675,25	360,13	58,40	2890,80	4408,59

Vuonna 2013 asuinhuoneita on 56 kpl. Uusia asuinhuoneita kotiutushuoneet ja pariskuntahuoneet mukaan laskettuna saadaan 24 kpl. Tällöin kustannukset voidaan ajatella jaettavan 80 asukkaan kesken, jolloin voidaan saavuttaa huomattavaa säästöä nykyiseen tilanteeseen nähden.

Tilakeskuksen sisäisen vuokran maksuperusteita ollaan tarkistamassa lähivuosina.

Nyt lasketussa tavoitehintalaskelmassa perusparannus- ja muutostöiden rakennuskustannukset asukashuonetta kohti ovat n. 65 000 € (alv 0 %).

Tilakeskukselle maksettu vuokra vuonna 2013 on ollut 12,60 € (hyötyalalle) + siivouskustannukset. Rakennuksen bruttoala on 5353 m² ja hyötyala 3283 m². Kokonaisvuokraksi saadaan tästä laskettua 41 365, 80 €.

Väistötilan kustannukset:

Kohteen väistötilana toimii VAV:in omistama Malminniityn hoiva-asumisen toimipiste, joka valmistuu vuoden 2015 alussa.

Malminniityn toimipisteessä Vantaan kaupungin tavoitteena on ollut toteuttaa vanhusten ja vammaisten asumispalvelut ostopalveluina. Ostopalvelusopimukset yksityisten palveluntuottajien kanssa päättyvät vuoden 2012 lopulla.

Asumispalvelujen asuntojen vuokrat maksaa asukas itse tai yksityinen palveluntuottaja. Vanhus- ja vammaispalveluille kohdentuva vuokra muodostuu lähinnä työ- ja päivätoimintatilojen osuudesta.

Vertailutietoa Malminniityn hoiva-asumisen toimipisteestä:

Hankkeesta on laadittu tilakeskuksessa 4.2.2011 päivätty tavoitehintalaskelma.

Hankkeen kokonaistavoitehintaa on 14.6 milj. euroa (alv 0 % , kust.taso KL 79 / 2.2011).
(2 019,36 €/brm² sekä 3 272,81 €/hym² (alv 0 %)).

Hoivakodin sekä työ- ja päivätoimintatilojen alustava tavoitehintaa on 8.00 milj.euroa (alv 0%), josta työ- ja päivätoimintatilojen osuus on 3.12 milj.euroa (alv 0%).

Vammaisten asuintilojen tavoitehintaa on 6.60 milj.euroa (alv 0%).

Hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV asunnot Oy.

Tarvittaessa Vantaa tilakeskus vuokraa työ- ja päivätoimintatiloja ulkopuolisten käyttöön.

Liitteenä on Korson vanhustenkeskuksen perusparannus- ja muutostöiden tavoitehintalaskelma 6.3.2014.

7. HANKEAIKATAULU JA RAHOITUS

Hankkeelle on varattu 4,4M € taloussuunnitelmaan vuosille 2014 - 2017 (KH 18.11.2013). Määrärahavaraukseen perustuvan työohjelman mukaan hankkeen suunnittelu käynnistetään keväällä 2014 heti tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Rakennustöiden toteutukseen on varauduttu vuosina 2015-2016.

Hankkeen 06.03.2014 päivätty tavoitehintaa 5,1M€ edellyttää lisärahoitusta 0,7M€ taloussuunnitelman vuosille 2014-2016.

8. VAIHEISTUS JA VÄISTÖTILAT

Korjaus- ja muutostyöt tehdään kaikki yhdellä kertaa. Kohteen väistötilana toimiva Malminniityn hoiva-asumisen toimipisteen on arvioitu valmistuvan vuoden 2015 aluksi. Koko toiminta siirtyy sinne korjaustöiden ajaksi.

9. RISKIT

- Kohteelle on määritelty lain edellyttämä turvallisuuskoordinaattori. Tarveselvitys- hankesuunnitelmavaiheessa henkilö on Tilakeskuksen hankevalmistelun rakenneinsinööri. Suunnittelu- ja toteutusvaiheessa koordinaattorin tehtävät siirtyvät hankkeen projektipäällikölle.
- Rakennus on valmistunut vuonna 1993. Sinä aikana ei rakennuksissa eikä rakennustuotteissa ole saanut käyttää asbestia, ei myöskään PCB:tä tai lyijyä.
- Liikenteenmelusta tontilla voi aiheutua rakennuslupavaiheessa tarkempien ääneneristävyyyslaskelmien suorittamisen tarve.
- Taloudelliset riskit, joita peruskorjaushankkeeseen aina sisältyy. Näitä muodostavat kaikki ne tekniset järjestelmät sekä rakenteet, jotka jäävät tässä korjausvaiheessa peruskorjaamatta.
- Aikataulu muodostaa riskin. Jos hankkeen hankesuunnitelman ja varsinaisen suunnittelun käynnistymisen välissä on useampi vuosi aikaa, niin määräykset ja käyttäjätoimialojen tarpeet voivat muuttuessaan nostaa/laskea rakennuskustannuksia. Samoin suhdannevaihtelut aiheuttavat hankkeelle tavoitehinnan tarkistamisen tarpeen.
- Energiamääräysten kiristyminen muodostaa taloudellisen riskin hankkeelle, jos hankesuunnitelman hyväksymisen ja toteutussuunnitteluvaiheen välille muodostuu pitkä aika.
- Kohteen 2. kerroksen pohjalaatan reiän umpeen laittaminen muodostaa rakennusteknisen riskin. Rakenteiden raudoitukset tulee tutkia viimeistään suunnittelun tai toteutuksen yhteydessä, jotta niiden kantavuus saadaan varmistettua. (asia ei selviä piirustusarkiston materiaalien perusteella.)
- Varavoimakontin kustannusten muodostuminen ja rahoituksen löytyminen muodostavat tässä vaiheessa riskin hankkeelle.

9. TARVESELVITYS- / HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

**Vantaan kaupunki, maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala,
Tilakeskus / hankevalmistelu**

Kielotie 13, 01300 Vantaa

e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Merja Ryytty, rakennuttaja-arkkitehti, hankesuunnittelun projektin vetäjä
puh. 09- 839 26048, 040-749 2591

Raimo Haltunen, kustannuslaskija
puh. 09-839 23484

Maisa Manner, suunnittelija/ ateriapalvelut
puh. 09- 839 22831, 040-5116299

Anne Valkeapää, Suunnittelija / siivouspalvelut
puh. 09- 839 23462, 040-5886289

Yrjö Jaakkola, sähköinsinööri,
puh. 09- 839 28057, 040 7492589

Katri Olli, rakennesuunnitteluinsinööri,
tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheen työturvallisuuskoordinaattori
puh. 09- 839 22405, 040 7444608

**Vantaan kaupunki, maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala,
Tilakeskus / rakennuttaminen**

Kielotie 13, 01300 Vantaa, fax 09-839 24096

e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Timo Sippola, LVI-insinööri
puh. 09- 839 20180, 040 5264355

Vantaan kaupunki, henkilöstökeskus

Pauliina Talonpoika, työsuojeluvaltuutettu alk. v. 2014
(2013 vuonna työsuojeluvaltuutettu Tarja Mykkänen)
Tikkuraitti 11 A, 01300 Vantaa
puh. 09-839 22105, 043 8254941
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

**Vantaan kaupunki
Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala**

Vanhus- ja vammaispalvelut
Matti Lyytikäinen, tulosaluejohtaja
Peltolantie 2 D, 01300 Vantaa
puh. 09-839 26195, 050 0796810
e-mail: matti.lyytikainen@vantaa.fi

Vanhus- ja vammaispalvelut
Minna Lahnalampi- Lahtinen, palvelupäällikkö
Simontie 5, 01300 Vantaa
puh. 09-839 20028, 050 3121815
e-mail: minna.lahnalampi-lahtinen@vantaa.fi

Vanhus- ja vammaispalvelut
Tuula Lahti, ylihoitaja
Simontie 5, 01300 Vantaa
puh. 09-839 21014, 050 3145102
e-mail: tuula.lahti@vantaa.fi

Vanhus- ja vammaispalvelut / hoiva-asumisen palvelut
Leena Kouhio, sairaanhoitaja
Simontie 5, 01300 Vantaa
puh. 09-839 23307, 040 5467981
e-mail: leena.kouhio@vantaa.fi

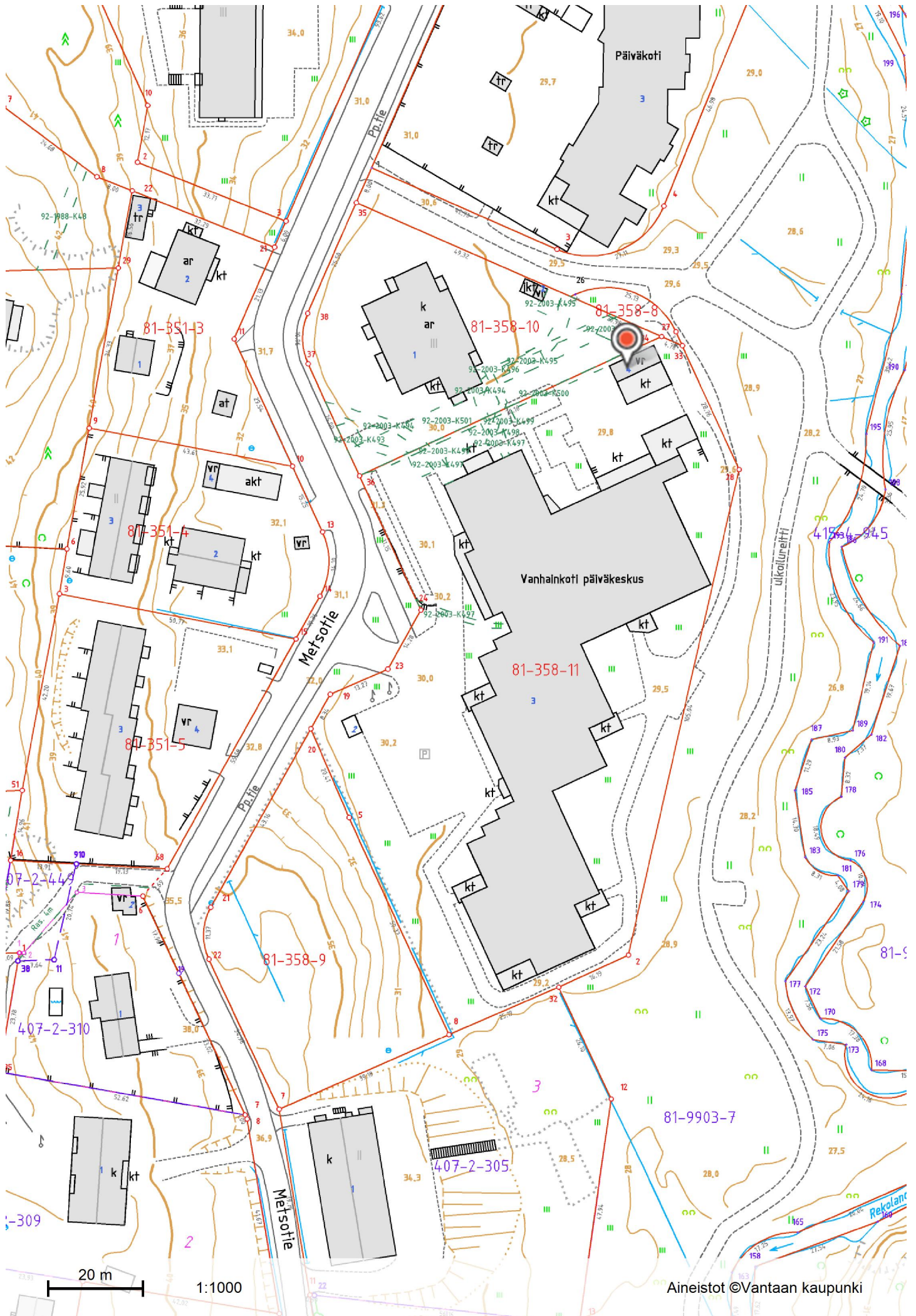
Vanhus- ja vammaispalvelut / hoiva-asumisen palvelut
Kristiina Matikainen, erityisasiantuntija
Simontie 5, 01300 Vantaa
puh. 09-839 29227, 050 3025195
e-mail: kristiina.matikainen@vantaa.fi

Vanhus- ja vammaispalvelut / hoiva-asumisen palvelut
Marja Osenius, osastonhoitaja, Metsonkoti
Metsontie 23, 01450 Vantaa
puh. 09-839 28951, 050 3124828
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vanhus- ja vammaispalvelut / hoiva-asumisen palvelut
Raija Rummakko, osastonhoitaja, Metsonkoti
Metsontie 23, 01450 Vantaa
puh. 09-839 29771, 050 3124827
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Talous- ja hallintopalvelut / toimitilat
Asta Mellais, suunnittelija
Peltolantie 2 D, 01300 Vantaa
puh. 09-839 20011, 040 8498166
e-mail: asta.mellais@vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Konserni- ja asukaspalveluiden toimiala
Harri Raita, järjestökoordinaattori
Kielotie 13, 01300 Vantaa
Puh. 09-839 29286, 040 5859877
e-mail: etunimi.sukunimi@vantaa.fi



VANTAAN KAUPUNKI	Tavoitehinta
TILAKESKUS	Hankesuunnitelma
Hankevalmistelu	06.03.2014

KORSON VANHUSTENKESKUS, METSONKOTI / PERUSPARANNUS- JA MUUTOSTYÖT

Laajuustiedot :	
bruttoala	5 245 brm2
huoneistoala	4 443 htm2
hyötyala	3 217 hym2
tilavuus	20 700 rm3
tehokkuusluku	1,63

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>					
suunnittelu	260 000				
rakennuttaminen	170 000				
liittymismaksut	15 000	445 000	84,84	138,33	21,50
<u>Rakennustekniset työt</u>					
rakennusteknilliset työt	2 061 000				
pihatyöt	59 000	2 120 000	404,19	659,00	102,42
<u>LVI-työt</u>					
LVV-työt	360 000				
IV-työt	450 000				
Säätölaitteet	75 000	885 000	168,73	275,10	42,75
<u>Sähkötyöt</u>		580 000	110,58	180,29	28,02
<u>Erillishankinnat</u>		625 000	119,16	194,28	30,19
-keittiön ja muidentilojen laitteet	495 000				
-videovalvonta ja rikosilmoitusjärjestelmä	45 000				
-kulunvalvonta	30 000				
-sprinklaus	55 000				
Muutos- ja lisätyövaraus n. 9,6%		445 000	84,84	138,33	21,50
KUSTANNUSARVIO (alv 0%)		5 100 000	972,35	1 585,33	246,38
KUSTANNUSARVIO (ALV 24%)		6 323 000	1 205,53	1 965,50	305,46

Hintataso KL 85 (I-14)

Rakennuskustannukset asukashuonetta kohti = n. 65000 € (alv 0%)

Erilliskustannuksina :

-varavoima (kontissa) piha-alueella = kustannuksina n.60 000€

-edelliseen liittyen rakennuksen sisäpuolen kaapelointi- ja valaistustyöt sekä uuden keskuksen + muutostöitä n.60 000 €

Hankevalmistelu 06.03.2014

Raimo Haltunen
Kustannuslaskija

Henkilökunnan uudet sosiaalitilat

UUSIA ASUKASHUONEITA 7+3 KPL

Bio- ja lakanakylmiö
Jäte- ja lajittelutila

sali- ja tuolivaraisto

uusi asukashuone n 23 m2, 6 kpl
(uudet asukashuoneet ryhmään 1.)

istuinryhmänurkkaus
varastoja

pariskuntahuone (yhteinen kh viereisen huoneen kanssa)
varastot + siivousskomero

henkilökunnan tilat
asukkaiden pyykkipesetys + välinehuuhtelu
asukkaiden olohuone ja keittiötilat,
tätutetaan jatkossa yhtenä tilana!

osastonhoitajan huone
asukkaiden olohuone ja keittiötilat
tätutetaan jatkossa yhtenä tilana!
asukkaiden sauna
asukkaiden pyykkipesetys +
henkilökunnan tilat
varastot + siivousskom

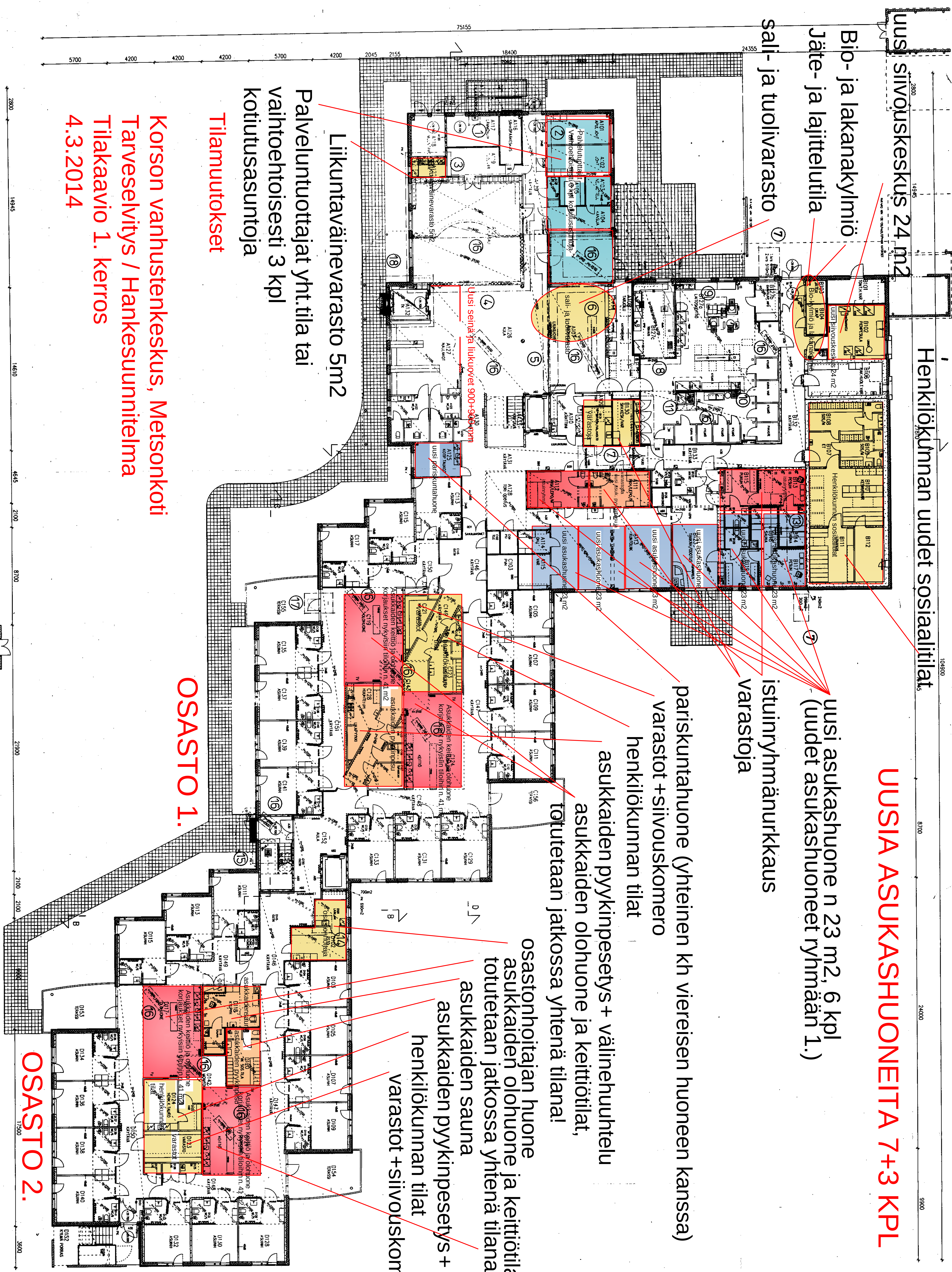
Liikuntaväinevarasto 5m2
Palveluntuottajat yht.tila tai
vaihtoehtoisesti 3 kpl
kotitusasuntoja

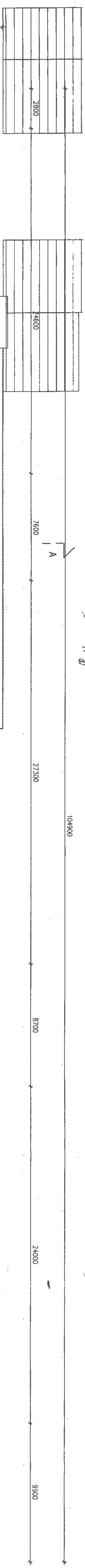
Tilamuutokset

Korson vanhustenkeskus, Metsonkoti
Tarveselvitys / Hankesuunnitelma
Tilakaavio 1. kerros
4.3.2014

OSASTO 1.

OSASTO 2.





uusi IV-konttikonenuone vesikatolle
uudet varastot + asukkaiden pyykkipesu
henkilökunnan tilat

Asukkaiden oluone-keittiö

uudet asukashuoneet n.23 m2, 6 kpl.

pariskuntahuone

Varastot + siivousskomero henkilökunnan tiat

asukkaiden pyykinpesetus + välinehuuhtelu
asukkaiden keittiö ja olohuone
toteutetaan jatkossa yhtenä tilana!

UUSIA ASUKASHUONEITA 14 KPL

~~OSTO 3.~~

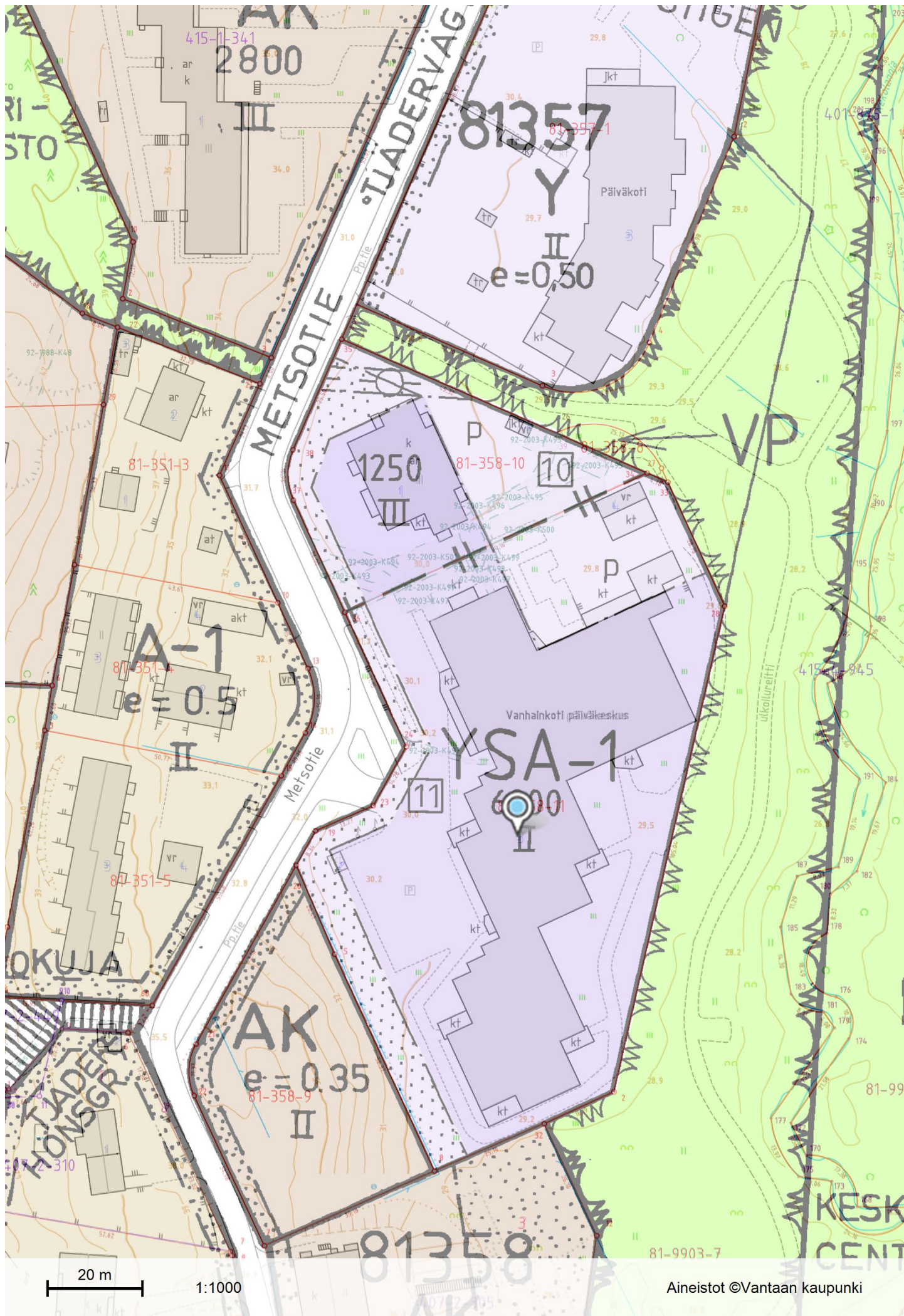
uudet asukashuoneet n.23 m2, 7 kpl.

OSASTO 4.

osastonhoitajan huone
asukkaiden keittiö ja olohuone
toteutetaan jatkossa yhtenä tiliar
asukkaiden sauna
asukkaiden pyykinpesetus +
henkilökunnan tilat
varastot + siivouskor

Tilamuutokset
Korson vanhustenkeskus, Metsonkoti
Tarveselvitys / Hankesuunnitelma
Tilakaavio 2. kerros
4.3.2014

OSASTO 5.

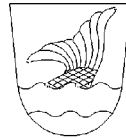


001440

14.04.1999

93/59

Vantaan kaupunki
81. kaupunginosa



KORSO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 81358 sekä virkistys-
aluetta.

Tonttijaon muutos
81. kaupunginosa, Korso
Osa korttelia 81358.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 81

Kv 30.08.1999

KORSO

Ändring av stadsplanen
Del av kvarteret 81358 samt rekreati-
onsområde.

Ändring av tomtindelningen
Stadsdel 81, Korso
Del av kvarteret 81358.

1:2000

— . . . —	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
YSA-1	Sosiaalitoimen palveluiden laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue.
VP	Puisto.
— — — — —	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
— . . . —	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
— + — +	Tonttijaon mukainen raja, joka hyväksytään asemakaavan vahvistamisen yhteydessä.
— × — ×	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
81	Kaupunginosan numero.
KORSO	Kaupunginosan nimi.
81358	Korttelin numero.
10	Tonttijaon mukainen tontin numero.
KESKUSPUISTO	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
6000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
AUTOPAIKAT	Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään hakijan antaman selvityksen perusteella. Autopaikat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.
HUOLTOASUNNOT	Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

STADSPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:	Linje 3 meter utanför det planområde som fastställelsen gäller.
Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet samt bostadsbyggnader.	Park.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	Bestämelsegräns.
Gräns enligt tomtindelningen; gränsen godkänns då stadsplanen fastställs.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
Stadsdelsnummer.	Stadsdelens namn.
Kvartersnummer.	Tomtnummer enligt tomtindelningen.
Namn på gata, öppen plats, torg eller park.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
Byggnadsyta.	Del av område som bör planteras.
Del av område som bör planteras.	Parkeringsplats.
Del av område reserverad för underjordisk ledning.	BILPLATSER
BILPLATSER	Minimiantalet bilplatser bestäms på grundval av den utredning som sökanden företett.
Minimiantalet bilplatser bestäms på grundval av den utredning som sökanden företett.	Bilplatserna får placeras utan hinder av tomtindelningen.
Bilplatserna får placeras utan hinder av tomtindelningen.	BOSTÄDER FÖR SERVICEPERSONAL
BOSTÄDER FÖR SERVICEPERSONAL	På området får byggas bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

Kaupunkisuunnitteluyksikkö
Asemakaavoitus

Anitta Penttimikko
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Stadsplaneringsenheten
Stadsplanering

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
493/82 vaatimukset.

Mättningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 493/82 kräver.

Vantaalla/Vanda 24.08.1999

Timo Velling
Kaupungeingeodeetti/Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.08.1999
ja vahvistettu tällä päätöksellä.
Ympäristöministeriön päätös (Nro 38/509/99/16.08.1999)

Godkänd av stadsfullmäktige 30.08.1999
och har med detta beslut fastställts.

Metsonkodin (Korson vanhustenkeskuksen) perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma hyväksyttiin 13.6.2011 tilakeskuksen lautakunnassa. Hankkeen korkean hinnan vuoksi (11 250 000 € alv 0 %) hanke keskeytettiin syksyllä 2011. Uudessa taloussuunnitelmassa perusparannus ja laajennus eriytettiin ajallisesti, josta johtuen hankesuunnitelman mukainen perusparannus/ laajennus ei ole mahdollinen (perusparannus ja laajennus integroituneet toisiinsa niin monimutkaisesti, ettei eriaikainen toteutus ole järkevää). Vuoden 2013 alusta lakkautettiin Metsonkodissa vanhusten päivätoiminta, joka oli suunnitellun vanhustenkeskuksen ydintoimintoja. Edellä mainituista syistä koko hanke oli otettava uudelleen tarkasteltavaksi.

Sosterin laajennetun toimitilatyöryhmän kokouksessa 5.2.2013 sovittiin soster-vetoisesta Metsonkoti-selvitystyöstä. Selvitystyö alkoi 22.4.2013 työpajalla Metsonkodissa, jossa ideoitiin uusia ratkaisuja. Selvitystyö päättyi 31.5.2013 pidetyllä kokouksella. Kokouksessa sovittiin tarveselvitys/hankesuunnitelman päivittämisen aloittamisesta elokuussa 2013.

Metsonkodin tärkeimmät alustavat peruskorjaus- ja muutostarpeet:

- Molemmissa kerroksissa tuettujen asumisyksiköiden keskitilojen selkeyttäminen
- Asuinhuoneiden pintaremontti ja wc/suihkutilojen perusparannus
- Keittiön uusiminen ja laajentaminen
- Vainajien tilojen järjestäminen nykyisistä saunaosastoista
- 2. kerroksen päivätoimintatilojen muuttaminen tehostetun asumispalvelun tiloiksi
- Edelliseen liittyen muutostarpeet julkisivujen aukotuksessa
- 2. kerroksen yhdyskäytävä viereiseen vanhusten palvelutaloon
- Tehostetun asumispalvelun lisätilan rakentaminen 1. kerroksen päälle

Alustavassa taloussuunnitelmassa 2014 perusparannukselle on varattu 4 400 000 € (alv 0 %) ja perusparannus olisi valmis 2016.

Seuraavilla liitesivuilla on esitetty kerroskohtaisesti tehtävät muutos- ja perusparannustyöt sekä vertailu taloussuunnitelman ja muutos- ja perusparannustöiden eri osa-alueiden kustannusennusteiden välillä. Kustannusennusteet ovat alustavia ja suuntaa antavia, mutta antanevat kuvan siitä, mikä nyt esitetyllä määrärahalla on mahdollista.

Vertailun perusteella määräraha ei riitä tehostetun asumispalvelun laajentumiseen 1. kerroksen päälle.

Ilman laajennustakin määrärahojen ylitys on 300 000 € (alv 0 %). Kustannusennusteista puuttuu mahdollinen lisähissi, 60 000 € (alv 0 %). Tämä määrärahaylitys (mukaan lukien lisähissi 360 000 €) on todennäköisesti poistettavissa määrätietoisella tarveharkinnalla ja suunnitteluratkaisujen optimoinneilla.

Uudessa tarveselvitys/hankesuunnitelmassa voidaan ottaa paremmin huomioon laajennuksen myöhempi toteuttaminen, mutta laajennukseen varautuminen tulee kuitenkin olemaan erittäin haasteellista.

METSONKOTI

1. kerros

PERUSPARANNUS

Perusparannuksen pää-
osa-alueet

12.6.2013

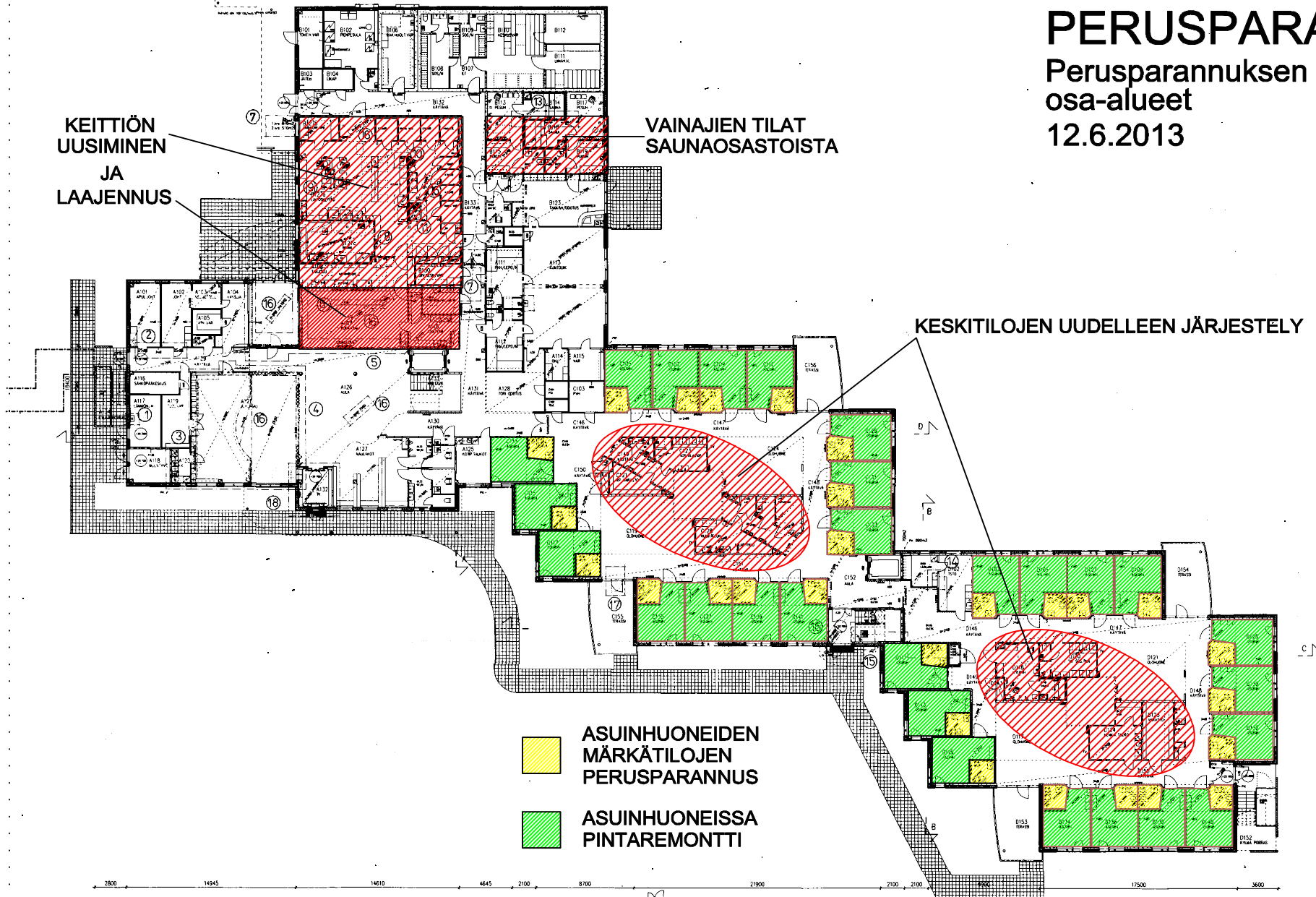
KEITTIÖN
UUSIMINEN
JA
LAAJENNUS

VAINAJIEN TILAT
SAUNAOSASTOISTA

KESKITILOJEN UUELLEEN JÄRJESTELY

ASUINHUONEIDEN
MÄRKÄTILOJEN
PERUSPARANNUS

ASUINHUONEISSA
PINTAREMONTTI

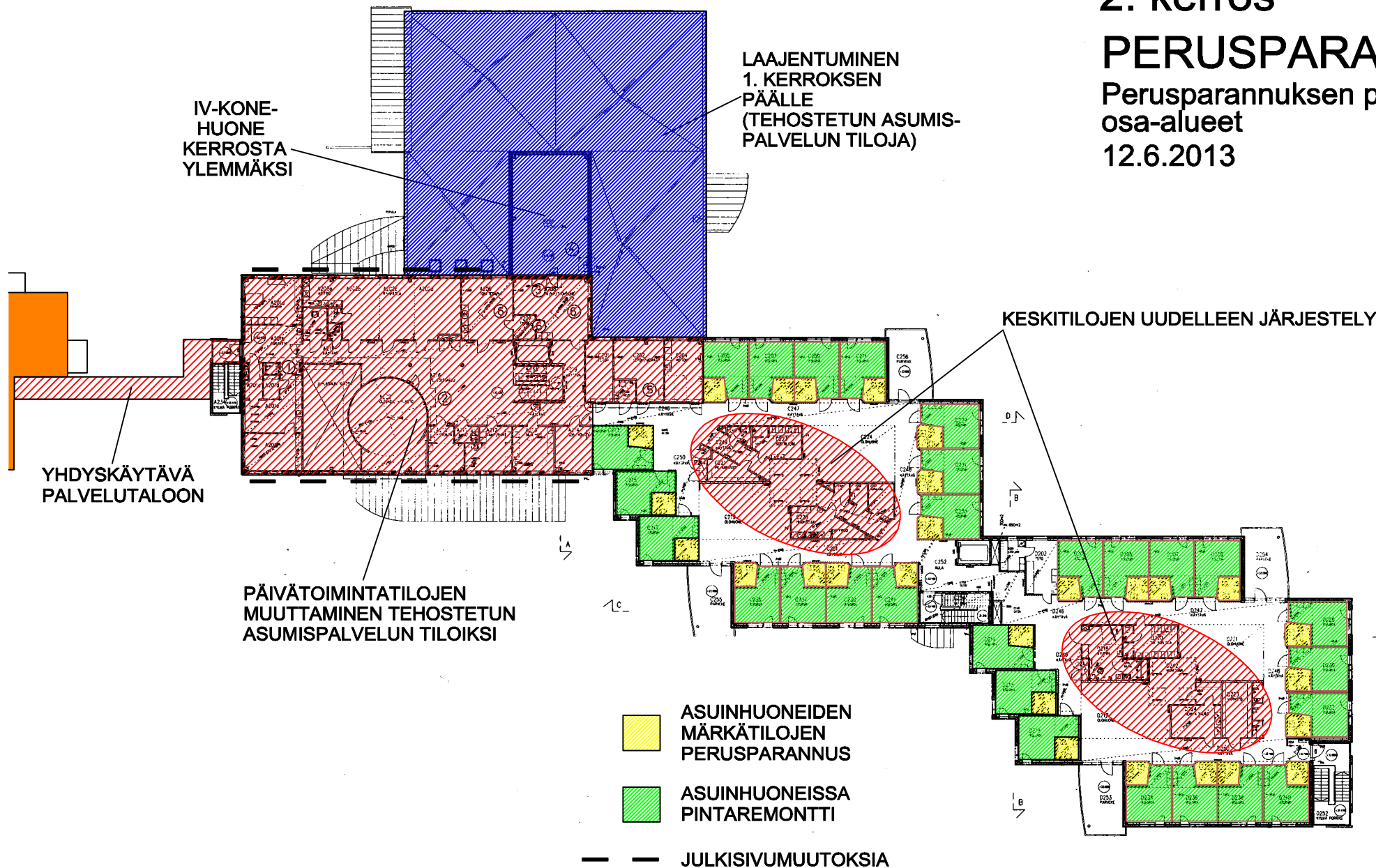


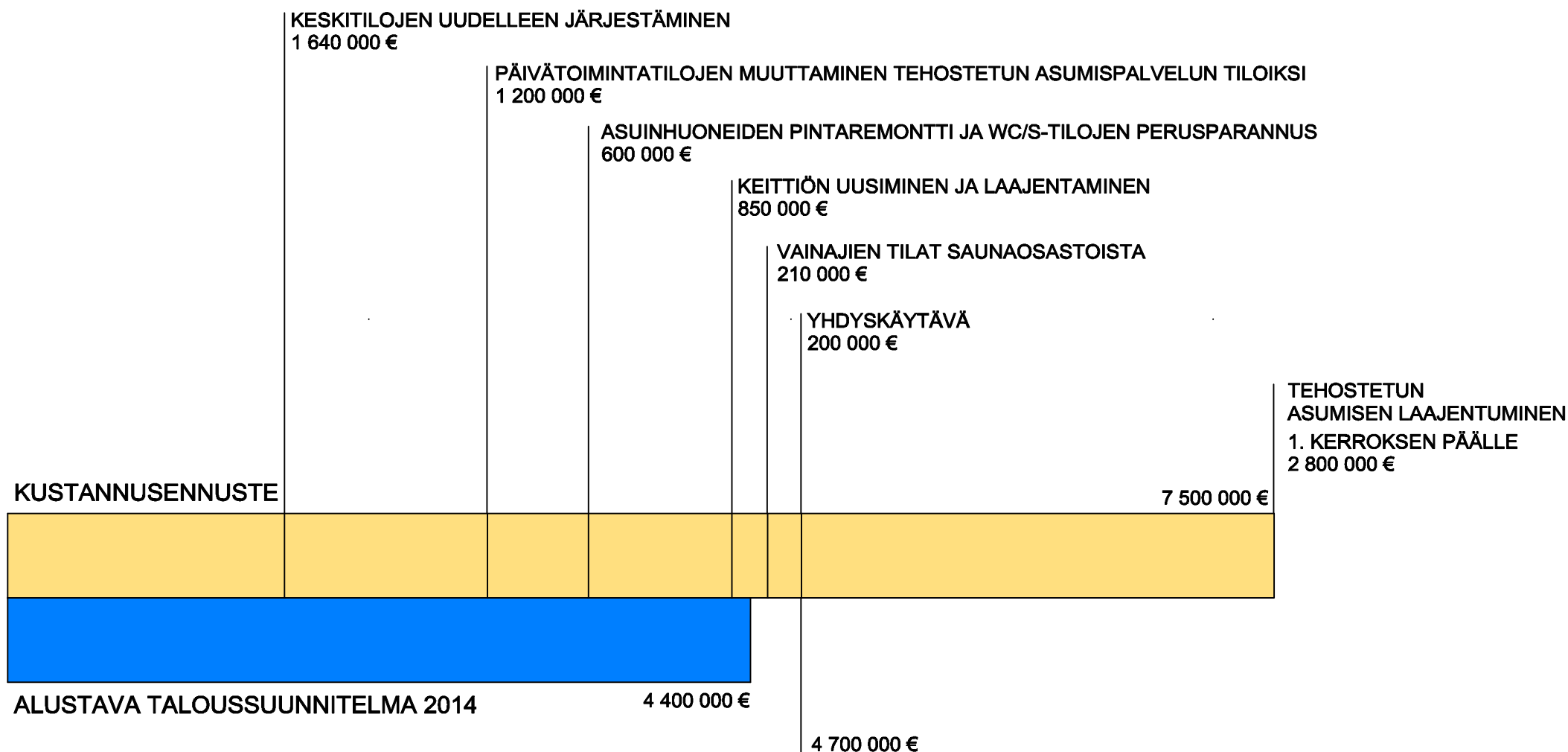
METSONKOTI

2. kerros

PERUSPARANNUS

Perusparannuksen pää-
osa-alueet
12.6.2013





METSONKOTI - PERUSPARANNUS

Kustannusennusteen ja alustavan taloussuunnitelman vertailu (alv 0 %)

VANTAAN KAUPUNKITILAKESKUS
Hankevalmistelut

Kustannusennuste

Selvitys
11.06.2013**KORSON VANHUSTENKESKUS / OSITTAISTA KORJAUSTA JA PERUSPARANTAMISTA + LAAJENNUSTA**

Jaottelu	Yht./€
1-kerros :	
1-kerroksen asuinhuoneiden pintaremontti ja WC / suihkutilojen perusparannus	300 000
1-kerroksen C- ja D-alueiden keskitilojen uudelleen järjestelyt	820 000
Keittiötilojen perusparantaminen ja laajentaminen A-osa-alueelle	850 000
Vainajien tilojen muutostyöt saunaosastotiloihin	210 000
Yhteensä 1-kerroksen muutostyöt	2 180 000
2-kerros :	
2-kerroksen asuinhuoneiden pintaremontti ja WC / suihkutilojen perusparannus	300 000
2-kerroksen C- ja D-alueiden keskitilojen uudelleen järjestelyt	820 000
Päivätoimintatilojen muuttaminen tehostetun asumispalvelun tiloiksi	1 200 000
Tehostetun asumisen tilojen laajentuminen 1-kerroksen päälle	2 800 000
Yhdyskäytävä palvelutaloon	200 000
Yhteensä 2-kerroksen muutostyöt	5 320 000
KUSTANNUSENNUSTE YHTEENSÄ (alv 0%)	7 500 000
KUSTANNUSENNUSTE YHTEENSÄ (alv 24%)	9 300 000

Hintataso KL 83 (IV-13)

Hankevalmistelut 11.06.2013

Raimo Haltunen
Kustannuslaskija