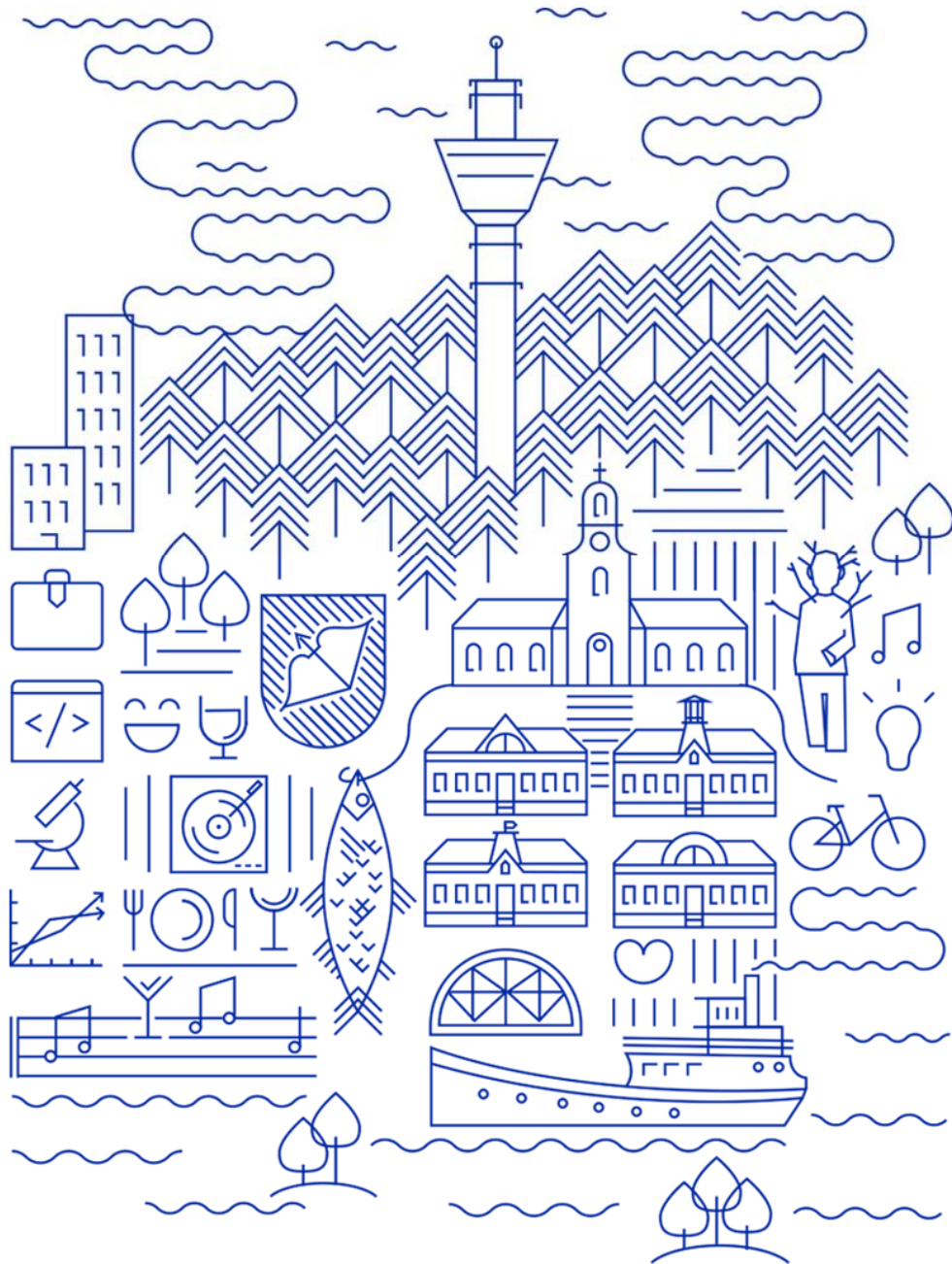


KUOPIO



Levänen, lyhytaikaishoiva ja tehostettu palveluasuminen
HANKESUUNNITELMA

12.1.2021

Sisällys

Sisällys	1
1 Johdanto	3
2 Taustatiedot.....	4
2.1 Tilapäinen asumispalvelu (lyhytaikainen hoiva).....	5
2.2 Tehostettu palveluasuminen.....	5
2.3 Strategiat ja selvitykset	6
2.4 Muut taustatiedot.....	6
3 Tavoitteet	9
3.1 Palvelualueen asettamat tavoitteet.....	9
4 Nykytilanteen kuvaus.....	9
4.1 Toiminnallinen nykytilanne.....	9
4.2 Tekninen nykytilanne	10
5 Maankäyttö, kaavoitus ja rakennussuojelu	16
5.1 Leväsen palvelutalon tontti	16
6 Tilaohjelma ja tilavaatimukset (uudisosa)	19
6.1 Tilaratkaisut	19
6.2 Tilasuunnittelu	19
6.3 Pintarakenteet	21
6.4 Tekniset järjestelmät.....	23
7 Palvelu- ja toimintakeskuksen muutostarve	26
7.1 Kivelän käyttö osana palvelukeskusta.....	26
7.2 Sosiaalityöjen muutos	26
7.3 Muut muutostarpeet.....	26
7.4 Tunneli	26
7.5 Piha-alueet.....	27
7.6 Kerhotalo	27
8 Rakennushanke	28
8.1 Hankintamalli	28
8.2 Sisäilmasto-olosuhteet ja talotekniikka	28
8.3 Kosteudenhallinnan tavoitteet	29
8.4 Rakennustekniikka	30
8.5 Paloturvallisuus	32
8.6 LVI- ja lämmitysjärjestelmät.....	33
8.7 Kylmätekniset järjestelmät.....	33
8.8 Sähköjärjestelmät.....	34
9 Kustannukset	38
9.1 Investointikustannukset.....	38

12.1.2021

9.2 Käyttökustannukset	38
9.3 Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset.....	39
10 Hankkeen aikataulu ja eteneminen.....	39
10.1 Väistötilatarpeet.....	39
10.2 Tontin jakaminen	39
10.3 Aikataulu	40
10.4 Riskit.....	40
11 Hanketyöryhmän esitys	41

12.1.2021

1 Johdanto

Kuopion kaupunginjohtajan johtoryhmä on käsitellyt hankesuunnitelman käynnistämisen kokouksessaan 21.2.2020. Johtoryhmä nimitti hankesuunnittelutyöryhmän. Työryhmä voi kutsua ryhmään kuultavaksi tarvitsemiaan asiantuntijoita.

Hankesuunnittelutyöryhmä

Katja Lintunen, hankesuunnitteluarkkitehti, Tilapalvelut, puheenjohtaja
Mikko Korhonen, kuntoutusjohtaja, vanhuspalvelujen tukipalvelut
Mikko Lankinen, ma. tilahallintapäällikkö, perusturva ja terveydenhuolto
Jouni Tiihonen, asiakkuuspäällikkö, Tilapalvelut (06/2020 asti)
Auvo Vilpponen, asiakkuuspäällikkö, Tilapalvelut (08/2020 alkaen)

Lisäksi hankesuunnitteluun ovat osallistuneet

Kari Keränen, toimitusjohtaja, Niiralan Kulma
Olli Kuronen, kiinteistöjohtaja, Niiralan Kulma
Emma Tavi, rakennusarkkitehti, Tilapalvelut
Petri Koponen, kiinteistökehitysasiantuntija, Tilapalvelut
Katri Hiltunen, asuntotoimenjohtaja

Rakennuksen talotekniikkaan sekä rakennusterveyteen liittyvät hankesuunnitelmaosuudet on laatinut Tilapalvelun asiantuntijaryhmä

12.1.2021

2 Taustatiedot

Hankkeelle ei ole laadittu erillistä tarveselvitystä. Tarve perustuu kuitenkin Perusturvan palveluverkkoselvityksessä sekä Ikäystävällinen Kuopio – ohjelmassa vuosille 2009-2030 laadittuihin linjauksiin. Lisäksi Kuopion kaupunki on linjannut, että tehostetun palveluasumisen osalta omaa palvelutuotantoa tulee olla 35-45 %. Viimeisin linjaus ikäihmisten palvelustrategiasta on hyväksytty perusturva ja terveyslautakunnassa 24.11.2020.



Kuva 1 Asumispalvelujen terminologia (Lähde: Perusturvan ja terveydenhuollon palveluverkkoselvityksen kehittämisselvitys, asumispalvelut ja sairaalapalvelut 2013 loppuraportti, sivu 24)

Asuminen, jossa on ympärivuorokautinen hoito, painottuu tulevaisuudessa kodinomaiseen palveluasumiseen. Vanhuspalvelulain mukaisesti pitkäaikainen hoito ja huolenpito voidaan toteuttaa laitoshoidon tavoin vain, jos siihen on lääketieteelliset perusteet tai jos se on iäkkään henkilön arvokkaan elämän ja turvallisen hoidon kannalta muuten perusteltua. Laitosmuotoisesta pitkäaikaishoidon tarve jää tulevaisuudessa marginaaliseksi.

Pitkäaikaishoidon tavoitteen toteutuminen edellyttää, että kotona voidaan asua yhä pidempään, jolloin kotihoidon, kotisairaanhoidon ja omaishoidon tuen tulee toimia suunnitellusti. Vaikka tavoitteena on kotona asumisen lisäksi myös kevyemmän palveluasumisen kuten ryhmäkotiasumisen, seniorikortteleiden ja elinkaaritalojen kehittäminen ja lisääminen, joudutaan sosiaalihuoltolain mukaisia lyhytaikaispaikkoja sekä tehostetun palveluasumisen paikkoja lisäämään, johtuen juuri väestön ikääntymisestä.

12.1.2021



Kuva 2 Lyhytaikaisen hoivan, tehostetun palveluasumisen (TEPA) ja laitoshoidon tarve seuraavan 10 vuoden aikana.

2.1 Tilapäinen asumispalvelu (lyhytaikainen hoiva)

Sairaalatoiminnat tulee turvata sairaanhoitoa tarvitseville, jolloin sosiaalisin syin tarjottava hoito (kriisipaikat, paikat palveluasumisen asumispaikkaa odottaville sekä vuorohoitoa tarvitsevien hoitopaikat) on järjestettävä sosiaalihuoltolain mukaisilla lyhytaikaispaikoilla, joissa se on kaupungille edullisempaa kuin sairaalaosastoilla.

Tällä hetkellä lyhytaikaispaikkoja on n. 50. Tämän lisäksi sairaalaosastoilla odottajia on keskimäärin 40, joten kokonaistarve akuutisti on 90-100 asiakaspaikkaa. Ikäystävällinen Kuopio – ohjelmassa on määritelty tarpeeksi 1,55 % yli 75-vuotiaista kuopiolaisista, jolloin tarve olisi tällä hetkellä 160 paikkaa ja vuoteen 2030 mennessä tarve nousee 230 paikkaan.

Jotta lyhytaikaispaikkojen tarjonnassa voitaisiin toteuttaa akuuttitarve ja luopua sairaalaosastopaikoista, tarvitaan ensivaiheessa noin 100 lyhytaikaispaikkaa. Tästä akuutista tarpeesta on ennakoitu järjestyvän 20 % palvelusetelien kautta, 20 % alueellisilla paikoilla ja 60 % keskusta-alueen paikoilla (Levänen).

2.2 Tehostettu palveluasuminen

Perusturvan palveluverkkoselvityksen perusteella Leväsen on yksi keskeinen vanhuspalvelujen kampus ja asumispalvelut ovat keskeinen osa palveluja. Kuopiossa on kasvava tarve vanhus-ten asumispalveluille. Tavoitteena on, että yli 75-vuotiaista 5 % tarvitsee tehostettua palveluasumista. Mikäli tähän tavoitteeseen ei päästä, kasvaa asumispalvelujen tarve vielä lisää.

Valtuusto on linjannut, että oman tuotannon osuus asumispalveluista tulisi olla 35-45 %. Jotuen väestön ikääntymisestä, asumispalvelujen tarve kasvaa. Näistä syistä kaupungin omana tuotantona toteutettavaa tehostettua palveluasumista ei voida vähentää. Mikäli Leväsen asumispalvelupaikat muutetaan lyhytaikaispaikoiksi, joudutaan järjestämään korvaavat tehostetun palveluasumisen paikat.

8/2020 tehdyssä tarkastelussa kaupungin oman tuotannon osuus ikäihmisten palveluasumisessa ja laitoshoidossa oli n 50% ja yksityisen tuotannon osuus samoin 50 %. Kaupungin omia tehostetun palveluasumisen paikkoja oli n 270

Ikäystävällinen Kuopio –linjauksen mukaisesti tavoitteena on vuoteen 2030 mennessä suhteellisesti hieman lisätä tavallisen palveluasumisen peittävyttä (tavoite 2 %) yli 75-vuotiaiden osalta samalla kun ympärivuorokautisen hoivan osalta tavoitteena on peittävyyden edelleen pieneneminen tasolle 5 %. 11/2020 Hyväksytyssä palvelustrategiassa on lähdetty siitä, että palveluasumisen paikkamäärää tarkastellaan osana säännöllisen kotihoidon peittävyttä ja rinnalle tuotiin ns. välimuotoisen asumisen käsite. Kansallisten linjausten mukaisesti laitoshoidon korvataan tehostetun asumisen yksiköillä. Ikääntymiskehitys ja välttämätön rakenteen muutoksen toteuttaminen vaativat merkittäviä rakentamisinvestointeja tulevina vuosina.

Tehty linjaus 5 % ympärivuorokautisen hoivan peittävyydestä on haasteellinen ja on ehdoton minimi. On syytä huomioda, että mikäli tavoitteesta jäädään 1 % eli ympärivuorokautinen hoiva toteutuu 6 % peittävyydellä, se tarkoittaa 187 lisäpaikkaa, mikä käytännössä tarkoittaa 7 (ä 27 paikan) asumisyksikön lisätarvetta.

Tehostetun palveluasumisen tarpeet vuonna 2030:

	Tarve 2030	45%.	55%.	Tarve 2030	35%	65%
		omat	ostot		omat	ostot
Laitoshoido	0-30	0-30	0	0-30	0-30	0
5% Tehostettu palveluasuminen	938	422	516	938	328	610
2% Palvelu asuminen	375	169	206	375	131	244
Yht.	1313	591	722	1313	459	854

Kuva 3 Asumispalvelujen tarpeet Ikäystävällinen Kuopio 2030 -arvion pohjalta (Perusturva- ja terveyslautakunta 21.5.2019 §32)

Pyörölle on tulossa uusi tehostetun palveluasumisen rakennus Niiralan Kulma Oy:n toteuttamana (Liito-orava). Rakennukseen tulee 56 tehostetun palveluasumisen paikkaa ja 13 pien-asuntoa, jotka kohdistetaan ikäihmisille. Pyörön hankkeen tehostetun palveluasumisen paikat tulevat korvaamaan Puijonlaakson asumispalvelun paikkoja, mutta johtuen palvelutarpeen kasvusta, asumispaikkoja tullaan tarvitsemaan kaupunkitasoisesti lisää.

Puijonlaakson palvelukeskuksessa on tällä hetkellä 38 laitoshoidon paikkaa ja 40 lyhytaikaispaikkaa. Paikat poistuvat, kun nykyinen palvelukeskus joudutaan huonon kuntosaa takia purkamaan. Tämä ei kuitenkaan onnistu, ennen kuin korvaavat paikat on järjestetty.

2.3 Strategiat ja selvitykset

2.3.1 Perusturvan ja terveydenhuollon palveluverkostojen kehittämisselvitys, asumispalvelut ja sairaalapalvelut 2013

Perusturvan ja terveydenhuollon palveluverkostojen kehittämisselvitys, asumispalvelut ja sairaalapalvelut 2013 loppuraportin mukaan Levänen muodostaa yhden kampusalueen, jonka keskiössä toimii erilaisia tukipalveluita sekä asumispalveluita tarjoava, kaikille kampusalueen asukkaille avoin Kampuskeskus. Kampuskeskuksen palveluvalikoima räätälöidään kampuskohtaisesti.

2.4 Muut taustatiedot

2.4.1 Leväsen palvelukeskuksen historia

Kruunu vaihtoi Hatsalan rintamaat Leväsen maita vastaan kaupungin kanssa v. 1846. Näistä vaihdetuista maista muodostettiin uusi Pitkälähden sotilasvirkatalo. Aumakattoinen, yksikerroksinen rakennus on valmistunut noin v. 1850 (kerhotalo). Myöhemmin sotilasvirkatalossa toimi vv. 1860 - 1894 Leväsen maanviljelyskoulu (valtion käytännöllis-tietopohjainen maanviljelyskoulu). Kaksivuotisesta, käytännöllistietopohjaisesta maanviljelyskoulusta valmistui lähinnä työnjohtajia suurille tiloille. ¹ Vuonna 1894 koulu siirtyi Iisalmen Peltosalmelle.

Koulun lakkauttamisen jälkeen vuodesta 1895 alkaen rakennukset hankittiin Kuopion maalaiskunnan vaivashoitolaitoksen käyttöön. Vuodesta 1897 lähtien Leväsen on toiminut Kuopion maalaiskunnan vaivashoitolaitoksena, kunnalliskotina ja vanhainkotina. Vuonna 1922 vaivaistalon muuttuivat kunnalliskodeiksi. Kunnalliskodin rakennuskantaa täydennettiin 1936 Erkki Pakkanen suunnittelemana Kivelä-rakennuksella sekä 1938 valmistuneella navetalla. Lisäksi vanhaa rakennuskantaa korjattiin Aarre Ekomaan laatimien suunnitelmien mukaan 1939 (mielisairasosasto "Mäkelä") ja 1941 (talousrakennus). Samassa yhteydessä, kun valmistui Kivelän laajennus 1965 (osasto 3), valmistuivat henkilökunnan asuntola, hallintorakennuksen uusi osa sekä tehtiin Kivelä-osan peruskorjaus. Laajennushankkeiden aikoihin lopetettiin maa- ja karjatalouden harjoittaminen ja navettarakennukselle tuli eri käyttötarkoituksia. Maalaiskunta liittyi Kuopion kaupunkiin 1969. Tämän jälkeen rakennus on toiminut Kuopion vanhainkotina ja palvelukeskuksena.¹ Vuonna 2004 Leväsen tontille rakennettiin uusi palvelutalo, suunnittelijana Ilkka Multala. Mäkelä-rakennus on edelleen olemassa ja myyty yksityiseen omistukseen. Mäkelä sijaitsee eri tontilla kuin muut Leväsen palvelukeskuksen rakennukset.

Asuinrakennukset on purettu aiemmin ja navettarakennus 2010-luvulla. Tontilla oleva asuinrakennus (kerhotalo) on mahdollisesti sotilasvirkataloajalta, samoin tontilla oleva maakellari.

2.4.2 Kivelän ja osasto 3:n käyttäminen hätämajoituksessa

Vuonna 2015 on haettu määräaikainen lupa Kivelän ja osasto 3:n käyttämiseksi turvapaikka-hakijoiden hätämajoitustiloina 30.9.2020 saakka. Rakennusluvan mukaisesti tiloihin on voitu sijoittaa maksimissaan 300 turvapaikan hakijaa. Normaalimitoituksen mukaisesti rakennuksissa on ollut potilas/asiakashuoneita yhteensä 44 hengelle. Toiminnasta vastasi Setlementti Puijola, vastaanottokeskustoiminta päättyi lokakuussa 2016.

2.4.3 Vaalijalan laitoshoidossa olevien kehitysvammaisten asumisen ja päivätoiminnanjärjestämisen hankesuunnitelma

¹ Helena Rieki, Kuopion kaupungin rakennushistoria, Kuopio 2005, sivut 391-392



Kuva 4 Luonnos Kivelän muutoksesta asumisyksiköksi

Kuopion Tilakeskus on valmistellut vuonna 2015 hankesuunnitelman Vaalijalan laitoshoidossa olevien kehitysvammaisten asumisen järjestelyistä. Hankesuunnitelman yhteydessä on selvitetty Kivelän muuttamista asumisyksiköksi. Suunnitelmassa Kivelä oli muutettu 8 asukkaan palvelukodiksi jakaantuen kahteen soluun. Lisäsiipeen oli sijoitettu 14 asuntoa. Kivelän asunojen koko, sisältäen wc-tilat, olisivat olleet 21...26,5 m². Suunnitelmassa Kivelään osuuteen oli sisällytetty myös 1960-luvulla rakennettua päätyosaa.

12.1.2021

3 Tavoitteet

3.1 palvelualueen asettamat tavoitteet

Tavoitteena on ratkaista sekä tilapäisen asumispalvelun (lyhytaikaisen hoivan) tilaratkaisut. Palvelualue on selvittänyt Leväsen palvelutalon muuttamista lyhytaikaisen hoivan käyttöön. Tällä hetkellä Leväsen palvelukeskuksessa on tehostetun palveluasumisen paikkoja. Jotta muutos lyhytaikaispaikoiksi voidaan toteuttaa, tarvitaan korvaavat tehostetun palveluasumisen paikat. Paikat tulee järjestää kaupungin omana palvelutuotantona, jotta linjauksen mukainen oman tuotannon osuus säilyy. Kyse on siis tältä osin korvaavien paikkojen järjestämisestä, ei tehostetun palveluasumisen lisäämisestä. Leväsen palvelukeskus on mahdollista muuttaa lyhytaikaiskäyttöön, koska rakennus ei ole saanut ARA-rahoitusta.

4 Nykytilanteen kuvaus

4.1 Toiminnallinen nykytilanne

Leväsen palvelukeskus on Kuopion kaupungin asumispalvelujen yksikkö. Se on tarkoitettu kuopiolaisille muistisairaille tai muille pitkäaikaissairaille henkilöille. Leväsen palvelukeskuksella on nykyisin käytössä vain uusi, vuonna 2004 rakennus, joka aiemmin tunnettiin nimellä lisärakennus.

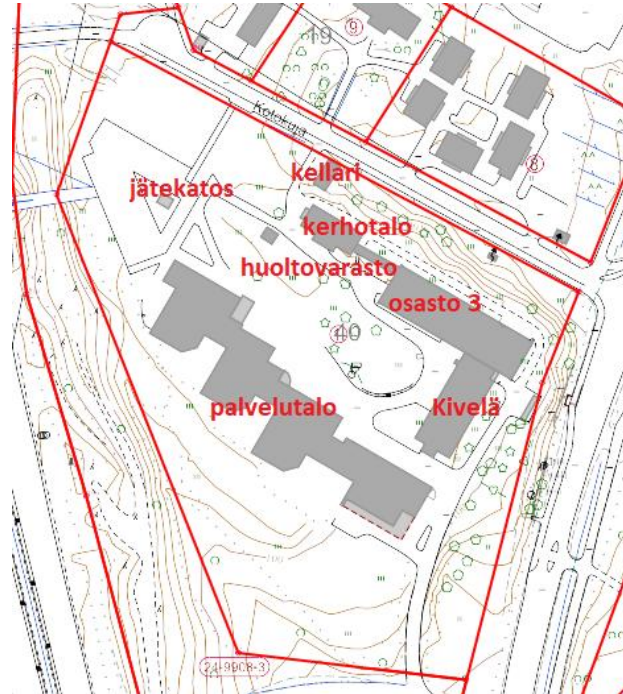
Kivelässä ja sen jatkeena olevassa "osasto 3"-laajennusosassa toimi vielä lisärakennuksen valmistumisen jälkeen kolme osastoa (Satakieli, Tähtelä ja Kuusela), mutta näiden toiminta lakkasi 2014. Rakennus toimi 2015-2016 vuoden verran pakolaisten vastaanottokeskuksena. Rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjänä.

Nykyisessä palvelukeskuksessa toimii kolme hoitokotia (tehostettu palveluasuminen) Kehräjä, Vellamo ja Menninkäinen sekä dementiayksikkö Värttinä. Lisäksi rakennuksessa on päiväkeskustoimintaa. Lisäksi rakennuksessa on kotihoidon tiimitilat. Asukashuoneet ovat pääasiassa yhden tai kahden hengen huoneita.

12.1.2021

4.2 Tekninen nykytilanne

Tontilta on purettu palvelukeskuksen rakentamisen yhteydessä entinen henkilökunnan asuinrakennus Koivula. Vuonna 2017 purettiin vanha navettarakennus ja tilalle on tehty pysäköintialue. Entinen navettarakennus oli rakennettu vuonna 1938 vuonna 1937 laadittujen piirustusten mukaan Leväsen karjarakennukseksi. Rakennus on muutettu 1970 luvun lopulla ope-
tustiloiksi ja silloin rakennukselle on va-
kiintunut "navettakoulu" nimi käyttöön.
Rakennus oli käyttämättömänä vuodesta 2012.



Kuva 5 Leväsen palvelukeskuksen rakennukset

Rakennukset	Rakennus- vuosi	Kerros- ala	Bruttoala	Tilavuus
Kivelä	1936	1212 m ²	3302 m ²	10145 m ³
Osasto 3	1966	1830 m ²		
Kerhotalo	1850- luku?	206 m ²	260 m ²	905 m ³
Huoltovarasto		23 m ²	23 m ²	65 m ³
Palvelu- ja toimintakeskus (lisärakennus)	2004	4240,5 m ²	4680,5 m ²	17765 m ³
Kellari	1955		55 m ²	190 m ³
Grillikatos		19 m ²	19 m ²	35 m ³
Huoltotunneli			138 m ²	385 m ³
Yhteensä		7530,5 m²	8477,5 m²	29490 m³

12.1.2021

4.2.1 Kivelä



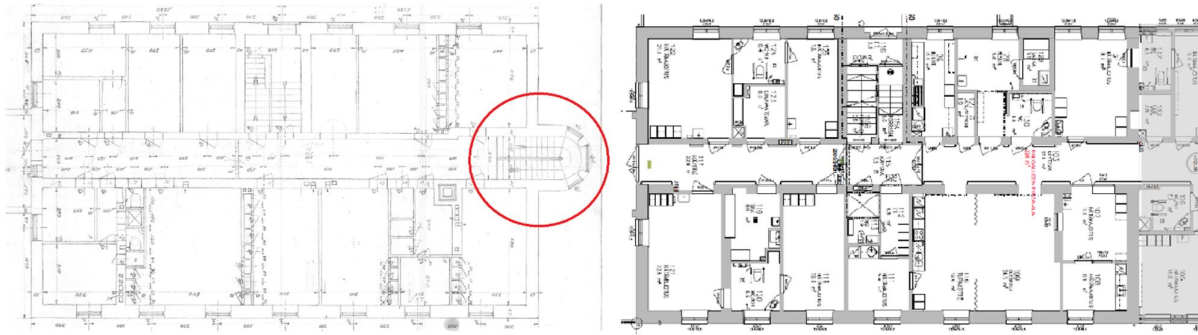
Kivelä -rakennus on rakennettu 1936 Erkki Pakkalan suunnittelemana. Rakennukseen on tehty eri vuosikymmeninä runsaasti muutoksia. Merkittävimmät muutokset on tehty 1960-luvulla, kun rakennusta on laajennettu ja samalla poistettu toinen porrashuone sekä uusittu sisäpuolen tilajako kokonaisuudessaan. Myöhemmin rakennukseen on lisätty hissi sekä uusittu tilarakenteita. Vuonna 1989 on muutettu alkuperäiset parvekerakenteet ja korvattu uudella aurinkoparvekkeella.

2000-luvun alussa Kivelässä toimi 16-paikkainen osasto 1, joka oli lukittu dementiaosasto, joka oli tarkoitettu hoitoaasteellisille keskivaikeaa ja vaikeaa dementiaa sairastaville. Kun lisärakennus valmistui, siirtyivät dementia-asiakkaat sinne. 2. kerroksessa toiminut osasto 2 oli 17 paikkainen monisairaille vanhuksille, ikääntyneille kehitysvammaisille ja mielenterveysasiakkaille suunnattu osasto.

Vuonna 2015 Kivelä otettiin pakolaisten hätmajoituskäyttöön, mutta rakennukseen ei tehty tuolloin tilamuutoksia.

Rakennuksessa on kellarikerros ja kaksi osastokerrosta. Asiakaspaikkoja alkuperäisen Kivelän osalla on yhteensä 10 (2 kpl 3hh, 3 kpl 2hh ja 2 kpl 1hh). Osa laajennusosan tiloista on laskettu Kivelän osastotiloihin.

12.1.2021



Kuva 6 Vasemmalla alkuperäinen 1. kerroksen pohjapiirros ja oikealla ajantasainen inventointipiirros. Alkuperäinen puoliympyrän muotoinen porrashuone on purettu vuonna 1964 suunnitellun laajennuksen yhteydessä (merkitty piirustukseen).

Kivelästä on tehty 2020 rakennusinventointi ja arvottaminen, tekijänä Arkkitehtuuritoimisto J-P Husso. Kivelään on laadittu myös sisäilma- ja rakennustekninen selvitys, laatijana Sweco oy. Selvitykset ovat hankesuunnitelman viiteaineistona.

Rakennukselle on haettu purkulupa hankesuunnittelun aikana.

4.2.2 Osasto 3



Osasto 3 on Kivelä rakennukseen 1966 tehty laajennusosa. Kivelän puoleisessa osassa on ollut kahdessa kerroksessa yhteensä 10 asiakaspaikkaa (4 kpl 2hh + 2 kpl 1hh) ja varsinaisessa osastosiipi 3:ssa 22 paikkaa (3 kpl 2hh + 16 kpl 1hh).

Rakennukseen ei ole tehty laajempia korjauksia valmistumisen jälkeen. Vuonna 1995 on tehty lattiamateriaalien uusintaa sekä maalikorjauksia. Vuonna 2002 oli suunniteltu erityisesti märkätilojen muutoksia, mutta hanke oli keskeytetty. Potilashuoneiden yhteydessä ei ole wc-tiloja, koko osastoa palvelevat märkätilat ovat rakennuksen keskiväyhykkeellä.

Rakennukselle on haettu purkulupa hankesuunnittelun aikana.

12.1.2021

4.2.3 Kerhotalo ja kellarirakennus



Kerhotalon alkuperäistä rakennusvuotta ei ole tiedossa, mutta sen on arvioitu olevan 1850-luvun puolesta välistä ja olevan alun perin mahdollisesti sotilasvirkatalo. Asuinrakennus ei ole toiminut koskaan vanhainkotikäytössä, vaan osittain toimisto- ja kerhotilana menneillä vuosikymmenillä. Nykyisin rakennus on käytössä vai yhden asunnon osalta.

Rakennukseen on kohdistettu kunnossapitotoimenpiteitä, vuonna 2015 rakennuksen tuulikaappiin on tehty kosteusvaurioon liittyviä korjauksia (uusittu mm. sokkeli ja ulkoseinärakenteita). Vuonna 2020 rakennukseen on tehty ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö.

4.2.4 Palvelukeskus

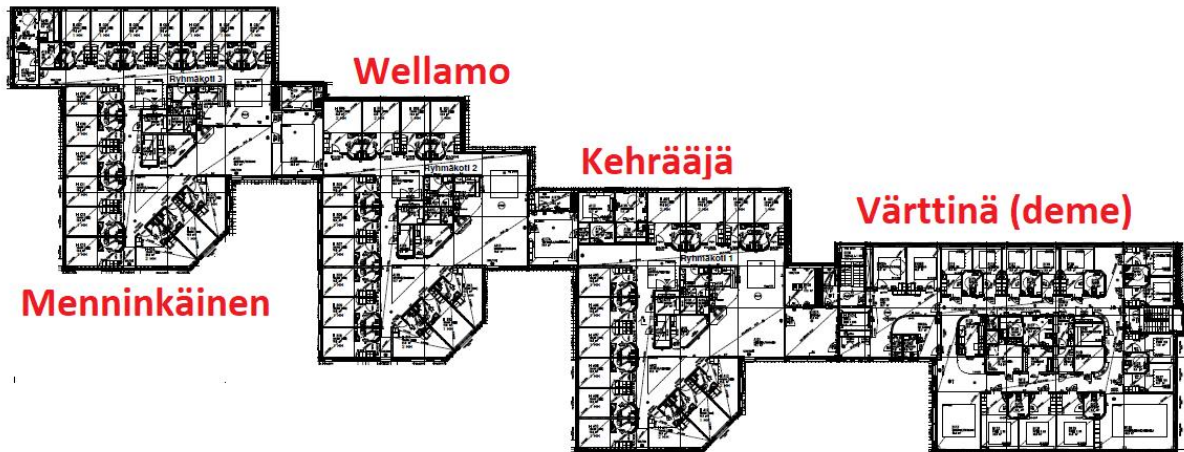


Palvelurakennus on valmistunut 2004. Uudisrakennuksen tieltä on purettu Koivula-rakennus. Koivula oli alun perin henkilökunnan asuntolaksi rakennettu ja muutettu myöhemmin 17-paikkaiseksi osastoksi (osasto 4). Palvelurakennus oli suunniteltu hankesuunnitelman mukaisesti 67-paikkaiseksi:

12.1.2021

Tehostettu palveluasuminen	15 pitkäaikais + 2 intervalli
	15 pitkäaikais + 2 intervalli
	15 pitkäaikais + 3 intervalli
hoivaosasto	10 pitkäaikais + 5 intervalli
Yhteensä	55 pitkäaikaispaikkaa + 12 intervallipaikkaa.

Rakennus muodostuu yksikerroksisesta osasta, jossa on ketjutettuna kolme ryhmäkotialuetta sekä kolmikerroksisesta osasta. Kolmikerroksisella osalla on pohjakerroksessa saunaosasto oleskelutiloineen ja allasosastoineen (kuntoutusallas), maantasokerroksessa dementia-asiakaisiin painottunut hoivaosasto ja 2.kerroksessa päiväkeskus- ja monitoimitilat. Tilasuunnittelussa oli huomioitu päiväkeskustilojen käyttö sekä opetukseen yhteistyössä oppilaitosten kanssa, että lähialueen ikääntyvien asukkaita palvelevana monitoimitilana.



Kuva 7 Palvelukeskuksen osastojen nimet

Rakennukseen on tehty kuntoarvio vuonna 2018 (Laajennettu kuntoarvio Sweco Asiantuntija-palvelut Oy 13.7.2018). Kuntoarvion mukaan rakennukseen tulee kohdistaa erityisesti tiiveyteen liittyviä korjauksia. (alapohja, liikuntasaumot, talotekniset läpiviennit, ikkuna- ja oviliittymät, yläpohja). Ilmanvaihtojärjestelmässä on todettu olevan kuitulähteitä sekä paikoittaisia ongelmia painesuhteissa.

Rakennuksen kuntoa ylläpidetään normaalien vuosikorjaustöiden avulla. Rakennuksessa tapahtuvan palvelutoiminnan luonteen takia laajemmat ja palvelutoimintaa merkittävästi häiritsevät korjaustoimenpiteet pyritään tekemään laajempina kokonaisuuksina.

Hankkeiden kokonaisaikataulutuksen ja toimintojen yhteensovittamisen näkökulmasta tarkastellen tarvittavien laajempien korjausten ja pienimuotoisten tilamuutostöiden toteuttaminen nykyisessä palvelukeskuksessa on järkevintä toteuttaa vuonna 2023-2024. Vuoden 2023-2024 korjaukset toteutettaisiin mahdollisimman tiiviillä aikataululla. Korjauksiin ja muutostöihin on syytä varata noin 2-4 kuukauden aikaikkuna, tämä edellyttää, että korjaukset voidaan suorittaa osastoittain siten, että osastoilla ei ole samaan aikaan palvelutoimintaa. Korjaus ja muutostyön aikataulu tarkentuu toteutus suunnittelun yhteydessä 2022-2023. Vuonna 2023-2024 tehtävillä korjaus- ja muutostyö toimenpiteillä pyritään varmistamaan rakennuksen tekninen toimintakunto tulevaan peruskorjausajankohtaan saakka, joka on arviolta noin vuonna 2035.

12.1.2021

4.2.5 Huolto- ja varastorakennukset ja katokset

Tontilla sijaitsee vanha kellarirakennus, joka ei ole käytössä.

Kerhotalon vieressä sijaitsee tiiliverhottu huoltovarasto. Rakennus on ilmeisesti entinen pumpukoppi ja toimii nykyään varastotilana.

Lisäksi tontilla on kaksi jätekatosta ja grillikota.



Kuva 8 Vanha kellari



Kuva 9 Grillikota, rakennettu 2019

12.1.2021

5 Maankäyttö, kaavoitus ja rakennussuojelu

5.1 Leväsen palvelutalon tontti

Kuopio 24-40-1
Leväsentie 27
70780 KUOPIO

Tontin pinta-ala 28.327 m²
Rakennusoikeus ($e=0,3$) 8.498 m²
Rakennusoikeudesta on käytetty navettarakennuksen purkamisen jälkeen 7530,5m²

Kivelän ja osasto 3:n purkamisen jälkeen rakennusoikeudesta käytetty 4488 kem² ja käytettävissä on 4010 kem².

Asemakaava on vuodelta 1991
Asemakaavan mukaan alue on YS= sosiaalityö ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Kuopion kiinteistömuodostuspalvelujen mukaan Kotokuja 2:n osalta on mahdollista tehdä tonttijako. Tonttijako on käynnistetty ja hankkeessa huomioidaan olemassa olevat johdot rasitteiksi, mahdolliset kulkuyhteysrasitteet sekä autopaikkarasitteet (autopaikkoja on asemaakaavan mukaan oltava 1 ap/200 k-m². Rakennusvalvonnan mukaan autopaikat tulee jakaa siten, että kullekin kiinteistölle jää vähintään asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä.



Kuva 10 Asemakaava

5.1.1 Rakennussuojelu

Kerhotalo on suojeltu asemakaavassa ja yleiskaavassamerkinnällä SR-2. Lisäksi sillä on maakuntakaavassa merkintä ma 11.638 *Leväsen vanhainkoti, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä kohde*. Muilla ei ole suojelumerkintöjä, eikä niitä ole inventoitu.

Kuopion kulttuurihistoriallinen museo on antanut lausunnon Kivelän ja myöhemmin rakennetun laajennusosan (osasto 3) säilyttämistavoitteista 21.8.2015. Lausunnossa on todettu, että *rakennus on syytä säilyttää. Mikäli 1960-luvun siiven osalta päädytään purkavaan ratkaisuun, on mahdollisen uudisosan aiheellista olla mittasuhteiltaan ja tyylistään Kivelän rakennukseen soveltuva.*

Kuopion kaupunkiympäristön palvelualue on ottanut Kivelän säilyttämiseen kantaa keväällä 2017 todeten, että *kivirakennuksesta (Kivelä) puuttuu tarkemmat selvitykset. On oletettavaa jo historiansa puolesta, että rakennus tulee säilytettäväksi. Uuden rakentamista voisi ajatella kivirakennuksen pohjoispuolelle nykyistä tehokkaammin.*

Kivelästä on laadittu 2020 rakennusinventointi ja arvotus. Asiakirja on hankesuunnitelman liitteenä. Kivelä-rakennukselle ja osasto 3:lle on haettu purkulupa ja se on saanut lainvoiman 10.12.2020

5.1.2 Ilmanlaatu

12.1.2021

Ilmanlaatuun vaikuttaa merkittävimmin 5-tien läheisyys. Uudenmaan ELY-keskus on laatinut oppaan "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Oppaan mukaan 5-tien liikennemäärillä 80 metrin suojaetäisyyttä voidaan pitää miniminä herkille toiminnoille, joihin asumispalvelut voidaan katsoa lukeutuvan. Tätä näkemystä tukee Ilmatieteen laitoksen Kuopion ja Siilinjärven ilmanlaatuselvitys. Selvityksen mukaan myös Leväsen palvelukeskuksen alueella näkyy 5-tien vaikutus erityisesti pienhiukkasten PM_{2,5} ja MP osalla. Näistä PM₁₀ pitoisuuksien ennakoitaan kasvavan vuoteen 2035. Tästä syytä lisärakentaminen tulee kohdistaa mahdollisimman kauaksi 5-tiestä, jolloin soveltuvin alue on nykyinen Kivelän nykyisen laajennuksen alue.

5.1.3 Melu

Alueesta on laadittu meluselvitys. Ilman melusuojausta Palvelukeskuksen lounaispuolella (oleskelualueet) päiväajan melutaso on yli 65dB. Meluntorjuntatoimenpiteenä on suunniteltu korotettua meluvallia, jolla voidaan tiputtaa Leväsen palvelukeskuksen melutaso alle 60dB.

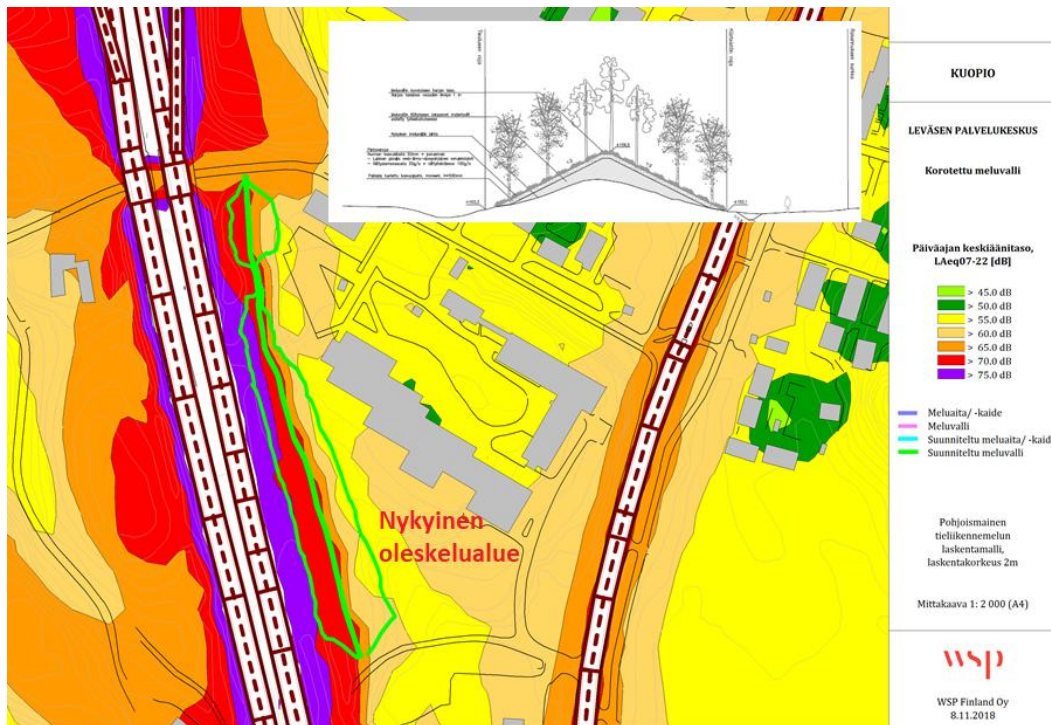
Suunniteltu meluvalli suojaa piha-alueen 5-tien suunnasta, mutta erityisesti Kivelän purkamisen voi johtaa melusuojaustarpeeseen tontin itäpuolella, mikäli tilalle ei tule suojaavaa rakennusmassaa.

MELUSELVITYKSEN TULOKSET



Kuva 11 Päiväaikainen Melutaso, WSP 21.2.2018

12.1.2021



Kuva 12 Meluvallisuunnitelma

Hankesuunnittelun yhteydessä on selvitetty ratkaisumahdollisuudet saada rakennusten jäävän piha-alueen melutaso alle 55dB. Selvityksen mukaan edes meluvallin korottaminen 10m:n seinällä ja lisäksi moottoritien kaideratkaisut eivät riitä laskemaan melutasoa. Melunsuojauksen kannalta ongelmallista on moottoritien suuntaus suhteessa palvelutalon tonttiin sekä alikulku, joka estää yhtenäisen meluvallin rakentamisen moottoritien viereen. Melunsuojaus olisi parhaiten toteutettavissa sijoittamalla uusi rakennusmassa tontin luoteisnurkkaan, entisen kivinave-tan paikalle. Tämä ei kuitenkaan ole asemakaavan mukaista ja lisäksi rakennus sijoittuisi osin alle 40m:n päähän moottoritiestä, jolloin pienhiukkaspitoisuudet nousisivat liian korkeaksi. Ympäristöviranomaisten mukaan tämä sijainti ei ole mahdollinen. Melunsuojausselvitys on hankesuunnitelman liitteenä.

Hankkeen toteutuksen yhteydessä on selvittävä, voidaanko rakennushankkeen maa-aineksia käyttää hyödyksi meluvallin rakentamisessa. Rauhalahdentien (väli Leväsentie – Kartanokatu) parannushanke on suunnitelmassa 2022-23, jolloin hankkeen maamassoja voitaisiin hyödyntää maavallissa. Purkujätteen hyödyntäminen maavalleissa edellyttää tarvittavia analyysejä ja lupia. Purkujätteen käytettävyys arvioidaan rakennushankkeen aikana, kun käyttökelpoisen jätteen määrä ja laatu tarkentuu.

6 Tilaohjelma ja tilavaatimukset (uudisosa)

Kuopion Tilakeskus laati yhdessä Niiralan Kulman kanssa Petoselle sijoitettavan tehostetun palveluasumisen (TEPA) hankesuunnitelman. Rakennushanke on käynnissä ja varsinainen rakentaminen alkaa kesällä 2020. Hankesuunnitelmassa oli määritelty keskeisiä toiminnallisia vaatimuksia ja tarpeita on tarkennettu suunnitteluvaiheessa. Leväselle suunniteltava TEPA-rakennus vastaa toiminnallisilta tavoitteiltaan ja tilavaatimuksiltaan Liito-oravaa muuten, mutta Leväsen hankkeeseen ei tule sisällymään ns. normaalia vuokra-asumista ja ns. puolisoasuntojen määrä on hieman vähäisempi.

Leväsen hankkeen asuntojakauma:

1hh	52 kpl	
2hh (ns. puolisoasunnot)	4 kpl	
Yhteensä asukaspaikkoja, max		60 henkilöä

Tilaohjelma on hankesuunnitelman liitteenä.

6.1 Tilaratkaisut

Asukkaat asuvat hoitokodissa yhden tai kahden hengen huoneissa. Kahden hengen huoneet on tarkoitettu pariskunnille. Huoneiden vähimmäiskoot on oltava Itä-Suomen aluehallintoviraston vähimmäisvaatimukset täyttävät. WC- ja peseytymistilojen tulee olla riittävän tilavat, jotta niissä sopii toimimaan apuvälineiden, tarvittaessa kallistettava suihkutuoli ja/ tai lavetti sekä avustajien kanssa.

Yhteisten oleskelu- ja ruokailutilojen tulee olla toimivia, kodinomaisia ja niin tilavia, että niissä pystytään liikkumaan saattajan ja/tai eri apuvälineiden kanssa. Kaikkien tilojen tulee olla esteettömät. Siivottavuudella ja kunnossapidolla on tärkeä painoarvo viihtyisyydessä. Tilat ovat kodikkaat ja asukkaat voivat osallistua arjen askareisiin. Kodinomaisuus merkitsee päivittäistä yhdessäoloa, osallistumista ja ajanvietettä sekä lämmintä ilmapiiriä, jossa asukas voi asua elämänsä loppuun saakka riittävän tuen avulla.

Asukkailla tulee olla mahdollisuus turvalliseen ja esteettömään ulkoiluun. Tilojen tulee mahdollistaa myös asukkaan toimintakyvyn muutoksista aiheutuvat tilatarpeet, kuten apuvälineet, sekä saattohoidon asukkaan omassa kodissa.

6.2 Tilasuunnittelu

Hyvän asuntosuunnittelun tavoitteena on oltava viihtyisä ja kodikas asunto, joka ilmentää asukkaansa toiveita ja tarpeita ja kuuluu hänen itsemääräämisoikeutensa piiriin. Asunto on ensisijaisesti siinä asuvan henkilön oma koti. Tilojen suunnittelussa otetaan huomioon myös henkilökunnan toiminta, mutta siten että asukkaiden asumisen yksilöllisyys ja itsenäisyys toteutuvat samanaikaisesti. Tätä on korostettava suunnittelun keinoin ja pyrittävä välttämään laitospaikkaisia ratkaisuja.

Tilojen hahmotettavuuteen ja selkeyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Selkeäpiirteisyys helpottaa aistirajoitteisten henkilöiden toimintaa tiloissa ja toisaalta luo turvallisuuden tunnetta. Selkeyden on ulotuttava materiaali- ja värivalintojen lisäksi myös valaistuksen suunnitteluun. Väri- ja kontrastierojen hahmottaminen heikkenee iän ja sairauksien myötä. Kaikuvia tiloja, häikäisevää valaistusta ja liukkaita lattiamateriaaleja on vältettävä. Sisustuksen värien ja materiaalien valinnassa on myös pyrittävä kodikkuuteen ja vältettävä laitospaikkaisuutta.

Vain henkilökunnan käyttöön tarkoitettujen tilojen olisi hyvä sijaita mieluiten hieman syrjässä asumistoiminnoista. Henkilökunnan tiloihin on hyvä tehdä itsenäinen sisäänkäynti, joka sulautuu osaksi rakennusta, jottei se tarpeettomasti korostu.

Asuntojen suunnittelussa on varauduttava erilaisten teknisten ratkaisujen käyttöönottoon, jolloin se on muuntuva pitkällä aikavälillä. Liikkumisen apuvälineille ja niiden kanssa toimimiseen varataan riittävästi tilaa, samoin jälkiasenteisten kisko- ja tukikahvajärjestelmien kiinnittäminen rakenteisiin on huomioitava.

Teknologisten apuvälineiden, kuten informaatio- ja kommunikaatiojärjestelmien, hätäkutsu- ja turvatekniikan avulla voidaan tuottaa säästöjä palvelutuotannolle. Automaatio- ja sensoriteknikka parantavat kiinteistön hallittavuutta pitkällä aikavälillä ja tuovat säästöjä kiinteistönpidolle.

Rakennus lähiympäristöineen suunnitellaan esteettömäksi. Erityistä huomiota on kiinnitettävä lähiympäristöön eli pihaan, pihaväyliin, paikoitukseen, porras- ja liikennetiloihin (portaat, aulat, sisäänkäynnit, hissi, terassit, kuistit). Asuintilat eli asunnot, asuintilat, parvekkeet ja erityisesti wc- ja peseytymistilat suunnitellaan kauttaaltaan esteettömiksi.

Esteettömyyden suunnittelussa, toteuttamisessa ja ylläpidossa on syytä ottaa huomioon myös muut esteettömyyden osa-alueet kuin pelkästään liikkuminen. Näitä ovat liikkumisen, näkemisen, kuulemisen, hahmottamisen ja ymmärtämisen esteettömyys sekä viihtyisyys ja turvallisuus. Esteettömyys ratkaisee

monia toiminnallisia ongelmia, jotka liittyvät elämän eri osa-alueisiin. Mitoituksessa on otettava huomioon pyörätuolin tai liikkumisen apuvälineiden käyttämisen lisäksi toisen ihmisen apu; fyysinen avustaminen ja ohjaus sekä neuvonta.

Hankkeen tilaohjelma on esitetty hankesuunnitelman viiteaineistossa.

6.2.1 Valo ja valaistus

Rakennuksen suunnittelussa on huomioitava auringon suojaus etelä- ja länsisivuilla sekä aurinkoenergian hyödyntäminen itä- ja pohjoissivuilla. Auringonsuojauksessa voidaan käyttää lasi-ratkaisujen lisäksi esim. markiiseja ja säleikköjä.

Valon tulosuunta vaikuttaa omalta osaltaan näkemiseen ja hahmottamiseen. Luonnonvalon tulosuunta ja voimakkuus vaihtelevat ikkunoiden suuntauksesta, vuorokauden ja vuodenajasta riippuen. Kirkkaan auringonvalon häikäisyvaikutukset tulee pyrkiä poistamaan. Voimakas vastavalon aiheuttaa häikäistymistä ja epävarmuutta. Voimakkaaseen vastavaloon katsottaessa ihminen ei pysty erottamaan toisen henkilön kasvoja liian suuren kontrastin ja häikäisyn vuoksi.

Valaistuksella ei saa luoda varjotonta tilaa, jolloin hahmottaminen voi tulla vaikeaksi ja kulkeminen epävarmaksi. Varjoton miljöö on myös steriili ja epäviihtyisä. Varjojen muodostumis-suunnalla on merkitystä kasvojen hahmottamiseen. Väärästä suunnasta kasvoin tuleva valo voi tehdä kasvoista pelottavat. Valon tulo eri tavoin viereisille seinäpinnoille auttaa hahmottamaan tilan ja nurkat. Myös ulkokulmien havainnointiin on valolla ja sen varjonmuodostuksella oleellinen merkitys. Käytävän päässä oleva ikkuna tuo liikennealueille valoa, mutta suoraan käytävän päähän sijoittuva ikkuna on suojattava esim. etsauskalvolla, peilausominaisuuden ja häikäisyn poistamiseksi.

6.2.2 Piharakenteet

Oleskelualueilla, kulkuväylillä ja lumen läjityspaikoissa on kiinnitettävä huomiota kuivatukseen. Alueella olevat kaivonkannet eivät saa aiheuttaa kompastusvaaraa eikä avosadevesikouruja

saa käyttää kulkuväylillä. Oleskelualueilla voi käyttää kuitenkin rutilällä katettuja sadevesikouruja, mikäli reiän koko on riittävän pieni (kävelykeppi ei mene läpi).

Oleskelupiha tulee olla aidattu. Toteutetuissa kohteissa tummanharmaa, pulverimaalattu ja kuumasinkitty teräslanka-aita, jonka silmäkoko on 50*200 mm, on todettu aitarakenteeksi, joka ei liikaa rajoita näkyvyyttä ympäristöön.

Oleellista on, ettei kulkuväylällä ole kompastumis-, takertumis-, törmäys- tai putoamisvaaran aiheuttavia kohtia. Hankalia ovat kulkuväylän korotetut reunukset tai matalat aidat, joiden korkeus on alle 600mm. Erityisen hankalia ovat kulkuväylälle sivulta tai ylhäältä ulottuvat esteet, kuten puiden oksat, ulkonevat opasteet tai valaisimet, joihin voi törmätä ja lyödä pänsä. Piha-alueen tulisi olla mahdollisimman tasainen, koska jo loivat luiskat hankaloittavat rollaattorilla liikkumista.

Oleskelualueelle sijoitetaan istutusryhmiä kohoistutuksina muuripenkkeihin. Istutuksissa tulee suosia monipuolisesti hyötykasveja, kuten herukoita, mustikkaa, puolukkaa, mesimarjaa. Pensasistutusten juurille sijoitetaan sipulikukkia. Hyötykasvi-istutuksia tulee täydentää myrkyttömillä koristekasveilla, joissa on huomioitu kukinta-ajan monipuolisuus ja syysväritys. Kasviallinnoissa tulee välttää korkeita ja runsaasti haaroittuvia lajikkeita, koska ne voivat muodostaa näkymäesteitä piha-alueelle.

Piha-alueella tulee olla myös aurinkosuojattuja istuskelualueita. Varjostus voidaan toteuttaa katoksilla, pergola- tai markiisirakenteilla.

Piha-alueella mahdollistetaan myös liikunta.



Kuva 13 Pielakoti -palvelutalo. Oleskelualue on rajattu metalliaidalla. Aita kuitenkin katoaa ympäristöön ja rajaa alueen fyysisesti, mutta ei visuaalisesti. Piha-alueelle muodostuva kiertomahdollisuus tukee asukkaiden liikkuvuutta.

6.3 Pintarakenteet

Sisustussuunnittelussa on huomioitava vanhempien ihmisten havainnointikyky.

Muisti

- punainen, oranssi ja keltainen säilyvät väreistä pisimpään ihmisen muistissa, ja niiden aistiminen ei juuri iän myötä muutu
- sinisten, violettien ja turkoosien värien aistiminen heikkenee iän myötä
- dementian edetessä valkoisen värin hahmotus heikkenee, kunnes ei enää hahmotu

Värien kokeminen

- Ruskea, beige ja harmaan tummat sävyt saattavat olla masentavia lähinnä isoina tapetti- tai maalipintoina seinissä tai tekstiileissä, kun taas isoilla puupinnoilla ruskean eri sävyissä ei tällaista tunnetta tule johtuen puun muista ominaisuuksista.
- Valkoinen, beige, harmaa ovat värejä, jotka eivät kiinnitä huomiota.
- Liian monta väriä voi olla yhdessä häiritseviä.
- Vanhemmat ihmiset havainnoivat parhaiten spektrin lämpimän päänsävyjä
- Värit, joilla on korkea kirkkausaste, kuten keltainen, ovat erittäin näkyviä
- Värit kuten persikka, koralli tai pehmeä aprikoosi tasoittavat ihon sävyä ja lisäävät lämpöä kaikissa ympäristöissä
- Pastellin sininen ja laventeli ovat vaikeita nähdä ja ikäihmiset näkevät usein harmaana
- Henkilöt, joiden värinäkö heikentyy, aistivat heikommin spektrin äärisävyjä. Punainen ja sininen näyttävät tummemmilta kuin ovat.
- Ovi, luukku, kaluste tai muu esine voidaan "hävittää" valitsemalla tausta hävitettävän asian kanssa saman sävyiseksi. Korostamiseen voidaan käyttää taustasta erottuvaa väriä, kirkkautta ja valoisuutta.
- Vanhetessa näkö myös muuttuu siten, että maailmaa katsoo ikään kuin kellertävän kalvon läpi (ginger ale -suodatin)

Kontrastit

- Kontrasti ja hyvä valaistus helpottavat navigoimaan, orientoitumaan, liikkumaan, itsenäiseen toimintaan ja osallistumaan
- Vanhempi ihminen tarvitsee kolminkertaisen kontrastin nuorempaan nähden, mutta on herkempi häikäisylle
- Vaaleiden, spektrin keskivaiheen sävyjen yhdistäminen, kuten keltainen tai vihreä, tummiin, spektrin loppupään sävyihin kuten siniseen tai punaiseen, tuottaa voimakkaimman kontrastin
- Dementikon on vaikea hahmottaa esineen reuna, jollei tavara erotu kunolla taustastaan
- Kun käytetään värin tummuus-vaaleus –asteikkoa, tulisi sävyerojen olla vähintään kaksi askelmaa, jos luokitus on 10-portainen.



- Huoneiden välillä voi olla hahmottamisen kannalta erilainen lattia sävy tai pintakuvio, mutta muutokset eivät saa olla suuria.

6.3.1 Lattiat

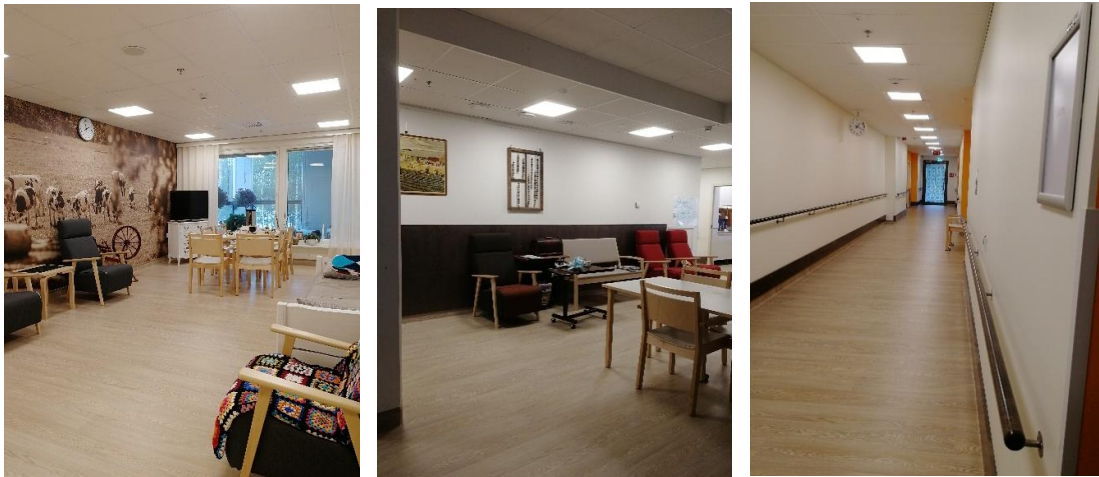
Lattiamateriaali tulee valita, siten, ettei se ole liukas, mutta ei myöskään liian karhea ja puhtaanapito on helppoa. Kuivissa tiloissa lattia ei saa estää liikkumista "hiihtäen", sukat ja paljaat jalat eivät saa takertua lattiaan kiinni. Lattian tulee olla heijastamaton. Lattioissa

suositellaan saumattuja, seinälle nostettuja tai hitsatulla jalkalistalla toteutettuja ratkaisuja hygienian takia. Märkätilan ja asuinhuoneen lattiapinnoitteen väriero ei saa olla jyrkkä.

6.3.2 Seinät

Kaikki maalatut seinäpinnat ja pilarit/pilasterit suositellaan maalattavaksi vaaleilla, spektrin keskialuetta edustavilla sävyillä, erityisesti asukastiloissa.

Puupinta koetaan miellyttävänä ja lämpimänä ja puu toimii hyvin törmäyssuojana sekä kaide-materiaalina. Törmäyssuojien sijoitus ja korkeus on suunniteltava siten, että se suojaa seinää pyörätuolin, rollaattorin ja sängyn osumilta. Asukastiloissa sekä oleskelu- ja aula-alueilla voidaan käyttää esim. petsattua viilupintaa tai paneelausta, listoitettuna puulistoin. Seinäpintaa voi elävöittää myös esim. valokuvatapetein. Asukashuoneissa ja oleskelualueilla kannattaa käyttää ripustuskiskoja.



Kuva 14 Pielakoti. Oleskelutiloissa on käytetty paikkakunnalta otettuja valokuvia fototapetteina. Lisäksi on käytetty petsattuja puupaneeleja. Käytävillä on törmäyssuojina puulistat, nurkissa metallikulmasuojat.

6.4 Tekniset järjestelmät

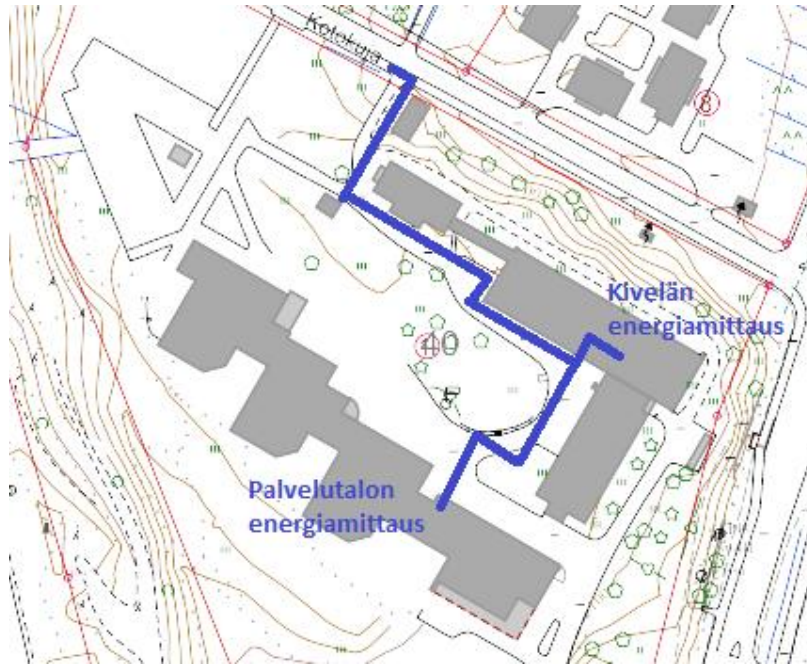
6.4.1 Autopaikoitus

Palvelutalon alueella on autopaikkoja yhteensä 73 autopaikkaa. Asemakaavan mukainen autopaikkamitoitus on 1/200 k-m². Oleva autopaikkamäärä riittää koko tontin rakennusoikeudelle. Autopaikkoja lisätään tontille huomioiden työntekijöiden pysäköintitarve. Tonttijaon yhteydessä tulee huolehtia, että molemmille tonteille jää vähintään asemakaavan mukainen autopaikkamäärä.

6.4.2 Kaukolämpö

Palvelutalon alueen Kuopion Energian kaukolämpöliittymä tulee Kotokujan puolelle. Ennen palvelutalon rakentamista Kivelä-rakennuksesta oli otettu puretun asuntolan linjat, jotka on tulpattu palvelutalon rakentamisen yhteydessä. Kaukolämpöliittymän tontin sisäiset linjat joudutaan siirtämään Kivelän purkamisen ja uudisrakennuksen tieltä. Molemmilla rakennuksilla on omat liittymät (osasto 3: 285929 ja palvelutalo 289019).

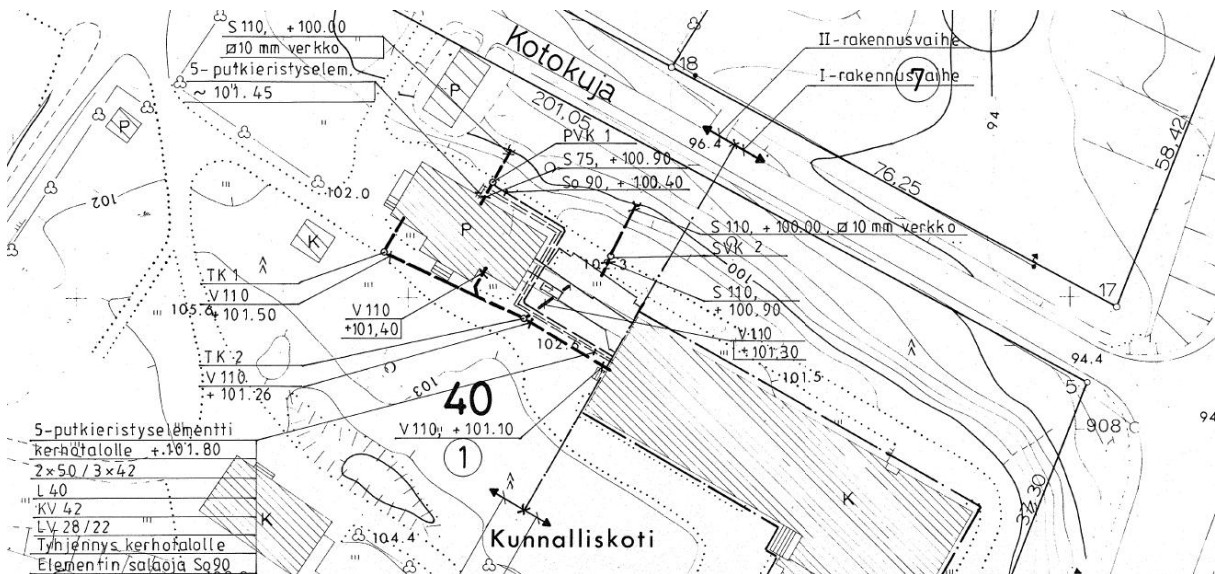
12.1.2021



Kuva 15 Kaukolämpölinjat

6.4.3 Vesi- ja viemäriiliittymät

Ns. kerhotalon tekniset liittymät tulevat Kivelän suunnasta. Rakennuksen liittymät joudutaan uusimaan Kivelän purkamisen yhteydessä. Palvelutalon tate-liittymät tulevat Leväsentien suunnasta, pysäköintialueen hulevesiviemärointi on yhdistetty Kotokujan verkostoon. Sprinklersyöttö tulee Kotokujan suunnasta.



Kuva 16 Kerhorakennuksen TATE-liittymät

6.4.4 Kuituliittymät

Rakennus liitetään Kuopion kaupungin kuituverkkoon. Kaupunki järjestää kaapeloinnin vetämisen tontin rajalle sekä siitä asennusputkien kautta talojakamoon. Liittymällä hoidetaan Kuopion kaupungin hoivapalveluissa tarvittavat datayhteydet. Yhteyksiä tarvitaan 9Solution – hoitajakutsun/päällekkäusjärjestelmään, kameravalvonnan tiedonsiirtoon sekä hoivapalvelujen ”yleiseen” wifi-yhteyteen (esim. omaisille).

Rakennukseen asennetaan lisäksi erillinen kuituliittymä, jota kautta järjestetään asukashuoneiden nettiyhteydet sekä hoidetaan kiinteistöautomaatio.

Paloilmoitin liitetään erilliseen kuituliittymään ja liittymä varmistetaan kaupungin kuituliittymällä (ilmoituksensiirto)

6.4.5 Ovien lukitus

Sähköinen avainjärjestelmä, oviympäristöt kaapeloitu. Lukituksen avaus avaimella, PIN-koodilla tai avaimenperällä lukijalaitteen kautta. Hoitajilla ja asukkailla avain, jonka perässä ”lätkä”. Tilojen lukitus käyttäjien ohjelmoitavissa, avainten päivityspiste kansliassa. Kansliassa ovien avauksen ”paniikkipainike”.

Pääoven avaus kansliasta painikkeella ja mobiilisovelluksen kautta. Ovella kameravalvonta.

Työntekijöiden vaatekaapit samaan järjestelmään kuin ovijärjestelmät.

Lokerikkokaapit mekaaninen lukitus.

Asukashuoneiden yksi eteiskaappi lukittava, sarjoitus henkilökunnan sarjaan.

7 Palvelu- ja toimintakeskuksen muutostarve

7.1 Kivelän käyttö osana palvelukeskusta

Tällä hetkellä Leväsen palvelukeskus on käyttänyt Kivelän kellarikerroksessa olevia henkilökunnan sosiaalitiloja, koska varsinaisessa palvelukeskuksessa olevat tilat ovat niukat. Lisäksi pesutilaa on käytetty ajoittain, mutta pysyvää tarvetta sen käytölle ei ole. Kun Kivelä-rakennus puretaan, tulee palvelutalon puolelle rakentaa lisää sosiaalitiloja. Muilta osin ei ole tarvetta toteuttaa korvaavia tiloja.

7.2 Sosiaalitilojen muutos

Nykyiset sosiaalitilat eivät ole riittävät. Nykyiset sosiaalitilat on mitoitettu 60 hengelle. Sosiaalitilojen lisätarve on:

kotihoito	20 pukukaappia
hoitokoti 1,2 ja dementiaosasto	10 kaappia
hoitokoti 3	10 kaappia

Pukutilat tulisi suunnitella siten, että miehille voidaan osoittaa erillinen sosiaalitila, johon tulee 12-15 paikkaa. Pukukaappimitoituksessa jokainen tyhjentää lomansa ajaksi pukukaapin muiden (sijaisten) käyttöön.

Palvelutalon ryhmäkodin asukasvarastotilojen tarve jää pois rakennuksen muuttuessa lyhytaikaisen hoivan yksiköksi. Asukasvaraston tilat on esitetty muutettavaksi henkilökunnan sosiaalitiloiksi.

7.3 Muut muutostarpeet

Henkilökunnan kanssa on käyty läpi muutostarpeet Menninkäinen, Wellamo ja Kehräjä-osastoilla. Neljään asukashuoneeseen vaihdetaan leveämmät ovet, jolloin myös normaalia leveämmät sängyt saadaan huoneisiin. Lisäksi yksi potilashuone muutetaan keskitetyksi lääkkeenjako huoneeksi. Menninkäinen -solusta poistetaan yhteistilaa jakava väliseinä. Muutoin tilarakenne on toimiva.

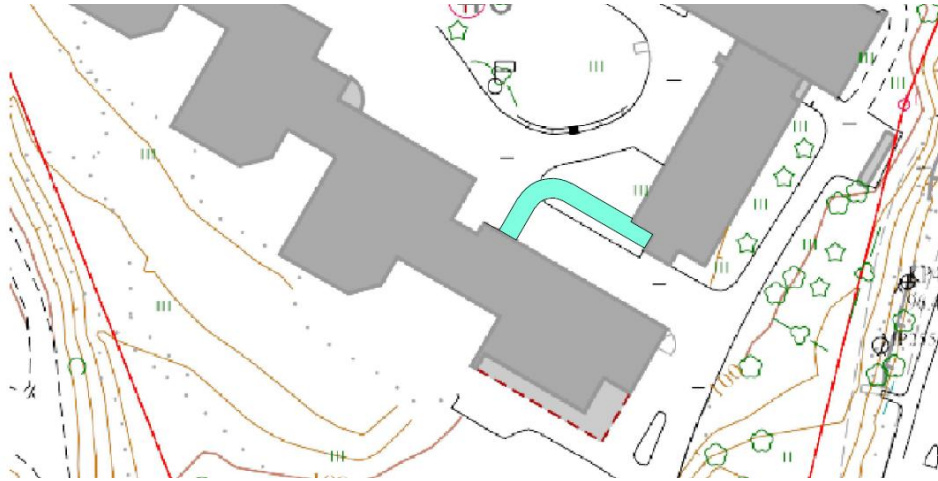
Muistisolu Värttinä säilyy toiminnaltaan nykyisenä, kunnes Puijonlaakson palvelutalo valmistuu. Tämän jälkeen myös Värttinä muuttuu lyhytaikaishoivalle. Värttinän puolelle ei ole tarpeen tehdä toiminnallisia muutoksia. Lääkkeenjako tapahtuu jatkossa koko yksikön yhteisestä tilasta, jolloin kansliatilaa voidaan väljentää.

Kaikilla osastoilla tulee tehdä pintakunnostustöitä (huoltomaalaus, listojen uusiminen), mutta esim. lattiapinnoitteita ei ole tarpeen vaihtaa käyttötarkoituksen muutoksessa. Myös valaistuksen parantaminen voidaan tehdä elinkaaren mukaisessa peruskorjausvaiheessa.

7.4 Tunneli

Palvelutalo on yhdistynyt Kivelään ja Osasto 3:een yhdystunnelin kautta. Tunneli yhdistää palvelutalon ja Kivelä-rakennuksen kellarikerrokset. Uusi palvelutalo on suunniteltu alustavasti ilman kellarikerrosta, jolloin rakennusten yhdistäminen edellyttäisi pitkää uutta tunneliyhteyttä, mikäli rakennukset halutaan yhdistää. Vaikka tunneliyhteydestä on hyötyä yksiköiden välillä (esim. palvelutalon asukkaiden osallistuminen päivätoiminnan tiloissa oleviin tapahtumiin), ei merkitys ole niin suuri, että tunneliyhteyden rakentaminen erikseen on perusteltua.

12.1.2021



Kuva 17 Palvelukeskuksen ja Kivelän yhdistävä huoltotunneli

7.5 Piha-alueet

Palvelutalon keskipihalla on grillikota, joka on toteutettu osin lahjoitusvaroin. Grillikatos säilytetään hoivapalvelujen ja tehostetun palveluasumisen käytössä, mutta se siirretään tarvittaessa toiminnallisesti parempaan paikkaan.

Keskipihalla on Anu Kiiskisen ympäristötaideteos Kastetta (2007). Uudisrakennushankkeessa tulee asettaa tavoitteeksi taideteoksen säilyttäminen. Mikäli piha-alueeseen on tarpeen tehdä muutoksia, jotka vaikuttavat taideteokseen, on suunnittelu tehtävä yhteistyössä taiteilijan kanssa.



Kuva 18 Anu Kiiskisen taideteos Kastetta. Kuva-lähde: Wikipedia

7.6 Kerhotalo

Kerhotalo on asuinkäytössä. Kerhotalo siirtyy Niiralan Kulman omistukseen ja säilyy asuinkäytössä. Niiralan Kulma vastaa rakennuksen peruskorjauksesta. Peruskorjauksessa on huomiotava, että rakennuksen nykyiset talotekniset liittymät tulevat purettavasta rakennuksesta.

12.1.2021

8 Rakennushanke

8.1 Hankintamalli

Hankkeen toteutuksesta vastaa Niiralan Kulma.

Hankkeen suunnittelu käynnistyy välittömästi hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Myös ARA:n erityisryhmien investointiavustuksen varaushakemus jätetään heti hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen.

Mikäli hankkeelle myönnetään ARA:n investointiavustus ja saadaan Sosiaali- ja terveysministeriön poikkeuslupa (Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 548/2016 ja Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain muuttamisesta 1057/2017), alkaa rakentaminen jo vuonna 2021 ja rakennus on valmis 2023.

8.2 Sisäilmasto-olosuhteet ja talotekniikka

Rakennus suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakennuksesta ei saa aiheutua terveyden vaarantumista sisäilman epäpuhtauksien, säteilyn, veden tai maapohjan pilaantumisen, savun, jäteveden tai jätteen puutteellisen käsittelyn taikka rakennuksen osien ja rakenteiden kosteuden vuoksi.

Rakennus pitää suunnitella ja rakentaa rakentamista koskevien säännösten, asetusten ja määräysten mukaisesti. Erityishuomio kiinnitetään voimassa oleviin YM asetuksiin ja täydentäviin ohjeisiin rakennuksen kosteusteknisestä toimivuudesta, rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta, rakennuksen ääniympäristöstä ja rakennuksen energiatehokkuudesta.

Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöiän aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita.

Sisäilman laadun osalta rakennushankkeen toteutuksessa noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta (1009/2017) rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta. Sen mukaisesti sisäilmassa ei saa esiintyä terveydelle haitallisessa määrin hiukkasmaisia epäpuhtauksia, fysikaalisia, kemiallisia tai mikrobiologisia tekijöitä eikä viihtyisyyttä jatkuvasti heikentäviä hajuja. Lisäksi sisäilman kosteuden on pysyttävä tilojen suunnitellun käyttötarkoituksen mukaisissa arvoissa sisäilman kosteudesta aiheutuvia kosteusvaurioita, mikrobien kasvua tai terveydellistä haittaa välttämällä.

Rakennuksen sisäilmaston vähimmäisvaatimus on Sisäilmastoluokitus 2018 sisäilmastoluokka S2. Sisäilmaluokitus ei kuitenkaan kumoa viranomaissäännöksiä ja niistä julkaistuja tulkintoja. Sisäilmastoluokan S2 laatutavoitteiden saavuttamiseksi yleisellä tasolla edellytetään P1 -luokan rakennustöitä ja ilmanvaihtojärjestelmää sekä M1 -luokkaisten rakennusmateriaalien käyttöä. M1-vaatimus koskee myös kiintokalusteita. Asetettujen tavoitteiden saavuttaminen koskee sekä suunnittelua että toteutusta.

(RT 07-11299 Sisäilmastoluokitus 2018. Sisäympäristön tavoitearvot, suunnitteluohjeet ja tuotevaatimukset. 2018, RT 07-10805 Terveen talon toteutuksen kriteerit. Kriteerit ja ohjeet toimitilarakentamiselle).

Hankkeen arkkitehtoniset suuntaviivat tulee suunnitella kosteusteknisesti toimiviksi ja ne pitää olla työmaalla toteuttamiskelpoisia sekä vikaseitoisia Suomen ilmastoon.

Hankkeen kokonaisaikataulu pitää olla realistinen, jotta betonirakenteiden kuivumisolosuhteet ja päälystettävyysskelpoisuudet saavutetaan ilman aikataulupaineita. Suunnittelijan tulee laatia kuivumisaika-arviot.

Rakennushankkeen erivaiheissa pitää huomioida pölyn- ja puhtaudenhallinta sekä kosteudenhallinnan ja hankkeeseen liittyvät riskit koko rakennusprosessin aikana hankesuunnittelusta rakennuksen käyttöön ja ylläpitoon. Suunnittelun ja hankkeen edetessä suunnittelu- ja laatu-tavoitteita täsmennetään ja tarkennetaan vaihe- ja tehtäväkohtaisesti.

Hankkeen valmisteluvaiheen aineistoa on huomioitu hankekustannuksissa, mm. ilmanvaihdon hallittavuuden ja sisäilman laadun varmistamiseksi. Kaikessa suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota tilojen ja materiaalien kestävyys, terveellisyyteen ja käyttäjäturvallisuuteen sekä rakentamisen aikaiseen työturvallisuuteen sekä rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien tarkastettavuuteen, huollettavuuteen ja korjattavuuteen rakennuksen elinkaaren aikana.

Ilmanvaihdon osalta rakennushankkeen toteutuksessa noudatetaan yleisesti Ympäristöministeriön asetusta (1009/2017) uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdesta. Tilaaja edellyttää niiden tilojen osalta, jotka eivät ole käytössä 24/7, ilmanvaihdon suunnittelussa ja toteutusratkaisussa käytettäväksi ilmanvaihtokoneiden jaksottaista käyttöä, jolla asetuksen vaatimukset kaikkien tilojen ilmanvaihdon osalta täyttyvät myös rakennuksen käyttöajan ulkopuolella.

8.3 Kosteudenhallinnan tavoitteet

Kosteusteknisen suunnittelun osalta noudatetaan Ympäristöministeriön asetusta 782/2017 rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta.

Suunnittelijoilta edellytetään tehtävän ja vaatimusluokan mukaisia suunnittelijakelpoisuuksia. Suunnittelijoita vaaditaan tekemään riskiarviot/riskianalyytit ja tarvittavat laskelmat suunnitelmiinsa. Suunnitteluvaiheessa suunnittelijoiden tulee käyttää esimerkiksi kuivaketju10- mukaisia tarkastuslistoja, jotka räätälöidään kohdekohtaiseksi. Lisäksi kosteusteknisten ratkaisujen osalta pääsuunnittelijan tehtävänä on tarkastaa muiden suunnittelualojen suunnitelmien yhteensopivuus. (782/2017, YM asetus ja ohje rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta, Kosteudenhallintaselvitys. Merkitys ja sisältö. Tulkintakortti. TOPTEN-rakennusvalvonnat, <http://kuivaketju10.fi/#toimintaohjeet>)

Suunnitteluratkaisut tulee täyttää terveellisyydelle ja rakennusfysikaaliselle toimivuudelle säädetyt vaatimukset. Tarvittaessa suunnitelmille ja toteutukselle voidaan tehdä ulkopuolinen tarkastelu (MRL 150 c §).

Kohteen sääsuojausmenetelmäksi rakennushankkeessa on määritetty koko rakennuksen kattava erillinen tehdasvalmisteinen huputus (omalla rungolla). Sääsuojaan tulee olla yhtenäisen

vedenpitävän pystysuojan (julkisivusuoja) ja telinekaton. Rakenteet ja materiaalit eivät saa kas-
tua. Sääsuojaus on runkovaiheesta siihen saakka, kun vesikatto- ja julkisivurakenteet ovat val-
miit.

Suunnittelijan laatii kuivumisaika-arviot, joissa huomioida betonirakenteiden riittävät kuivumis-
ajat ja betonialustan pinnoitukselle vaadittavat kosteustason tavoitearvot. Betonirakenteiden
kuivumisaian arvioimiseksi on laadittu erillisiä taulukkoja, käyrästöjä ja ohjelmia, joiden tavoit-
teena on toimia apuvälineenä myös työmaan kosteudenhallintasuunnitelmaa laadittaessa
(BY201 Betonitekniikan oppikirja 2018)

Kosteusmittausvyöhykkeet määritellään julkaisun Betonirakentamisen laatuohjeet BY47-2013 liit-
teen 4 mukaan. Betonirakenteiden suhteellinen kosteuden tavoitetasoa arviointisyvyydeltä (A)
ja pintaosasta tiukennetaan päällystettävyyden yleisistä raja-arvoista. Pinnoitettavuus esim.
Muovimattopinnoitteen päällystettävyyssraja-arvo on arviointisyvyydellä (A) oltava 83 %.

Rakennuslupavaiheen kosteudenhallintaselvityksen ja kosteudenhallintaohjeen pohjalta tulee
kohteelle laatia kosteudenhallintasuunnitelma. Hankkeen kosteudenhallinnan valvonnasta vas-
taava henkilö on kosteudenhallintakoordinaattori (KHK), joka nimetään jo suunnitteluvaiheessa.
Kosteushallintakoordinaattorin kelpoisuus tehtävään varmistetaan koulutustaustan ja kokemuk-
sen mukaan. Kosteudenhallintakoordinaattori koordinoi, valvoo, ohjaa ja osaltaan varmentaa
kosteudenhallinnan toteutumista asetettujen vaatimusten mukaisesti koko rakennusprosessin
ajan.

Suunnitteluvaiheessa KHK tehtävänä on arvioida suunnitteluratkaisujen kosteusteknistä toimi-
vuutta ja mm. hankkeen kokonaisaikataulun realistisuutta. Lisäksi hän arvio yhdessä suunnitte-
lijoiden kanssa suunnitteluratkaisuja, mahdollisia muutoksia riskienhallintanäkökulmasta ja var-
mistaa suunnitelmien (mm. detaljien riittävyys ja riskikohtien selkeät toteutukset) riittävyyden.
KHK:n valvoo ja koordinoi ns. riskilistojen täyttämisen ja kuittauksellaan varmentaa kohtien to-
teutumisen.

8.4 Rakennustekniikka

Rakenneratkaisuissa tulee suosia muuntojoustavia rakenneratkaisuja, jolloin rakennuksen koko
elinkaaren aikaiset mahdolliset tila- ja käyttötarkoituksenmuutokset voidaan paremmin enna-
koida. Rakentamisen ja asumisen kustannusten takia ei ole järkevää varautua kovin moniin
mahdollisiin tilaratkaisuihin. Tästä syystä todennäköiset muuntelutarpeet olisi arvioitava noin 20
vuoden aikavälillä ja suunniteltava tilat sekä rakennus- ja talotekniset ratkaisut niin, että muu-
tokset ovat helposti ja nopeasti tehtävissä. Pitkäjänteistä muuntojoustavuutta tukevat parhaiten
sellaisten rakenneratkaisujen (esim. ei-kantavat väliseinät) käyttäminen, joilla tiloja voidaan yh-
distellä ja muuttaa kantaviin rakenteisiin puuttumatta. Kantavat rakenteet tulee sijoittaa ensisi-
jaisesti ulkoseinille ja kosteidentilojen yhteyteen. Teknisiin tiloihin käynti tulee järjestää ensisi-
jaisesti suoraan ulkoa. Talotekniikan nousukuilut keskitetään. Rakennuksen alapohjaan puhtai-
den sisätilojen kautta huollettavia tarkastuskaivoja tai kanaaleja ei sallita. Rakennuksen muun-
tojoustavuuden kannalta tavoite on tasainen yläpohjan alapinta.

Rakennus routasuojataan sekä salaojitetaan ja perusmuuri vedeneristetään perusmuurilevyillä.
Alapohjan alustäyttyöön asennetaan radonputkisto ja alapohjalaatan liittymät, saumat ja läpi-
vientikohdat tiivistetään maaperästä tulevien ilmapirtausten estämiseksi. Rakennuksen runko-
rakenne ja vaippamateriaalit valitaan siten, että ne täyttävät tekniset ja kaupunkikuvalliset vaa-
timukset.

Rakennuksen yläpohja toteutetaan hyvin tuulettuvana. Vesikatolle (varautuminen aurinkopaneelisiin) tehdään ulkopuolinen vedenpoisto ja sadevedet johdetaan syöksytorvien juuresta suoraan sadevesiviemäriin.

Rakenteet on toteutettava siten, että rakennuksen ulkopuolisten radiosignaalien kuuluvuus rakennuksen sisätiloissa varmistetaan (esim. radiosignaaleja läpäisevien tai vahvistavien ikkunoiden avulla)

Talotekniikan runkolinjat keskitetään keskikäytävälle. Tekniikalle varataan alakattorakenteisiin vapaata tilaa vähintään 700 mm. Riittävä vapaa tila mahdollistaa myös rakennuksen taloteknisten järjestelmien muuntojoustavuuden. Tekniset järjestelmät sijoitetaan huoltoluukuilla varustettuihin koteloihin tai avattaviin, umpinaisten alakattorakenteiden yläpuolelle.

8.4.1 Tiiveys ja kuidut

Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota rakenteiden liitosten ja läpivientien tiiveyteen mm. ulkoseinien ikkuna- ja oviliitokset, alapohja- ja ulkoseinäliitokset sekä ulkoseinä- ja yläpohjaliitokset. Rakenneliitosten detaljisuunnittelussa on huomioitava liitosten ilmanpitävyys/ilmatiiveys ja tiivistyksen käytettävien materiaalien kelpoisuus.

Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan pitkäkestoisesti tiiviiksi. Erityishuomio pitää kiinnittää rakennusosien liittymiin ja läpivientikohdat, jotka tulee olla tiiviit myös tilojen välillä.

Rakennuksen ulkovaipan Ilmanvuotoluku q_{50} tulee olla alle $0,8 \text{ m}^3/\text{h}/\text{m}^2$. Rakennusvaipan ilmanvuotoluku 50 Pa :n paine-erolla määritetään standardissa SFS EN ISO 9972 käyttäen mitausmenetelmää B (rakennuksen vaipan testaus). Tiiveyden toteutuminen varmistetaan mittamalla rakennusvaiheessa ennen ilmatiiveydestä vastaavien rakenteiden peittämistä ja toiseen kertaan käyttöönottoaiheessa mittaamalla.

Ilmatiiveyden saavuttamiseksi on erityisesti rakennuksen ulkoseinän ja alapohjan tiivistysratkaisu tehtävä siten, ettei alapohjan betonirakenteiden kuivuminen ja mahdollinen painuminen vaikuta rakenteiden tiiveyteen. Liitosten tiiveyttä tarkastellaan toteutuksen aikana mm. merkkaaineakaasumittauksella. Liitoksissa ei sallita vuotoa. Lisäksi on huomioitava erityisesti puurakenteisen yläpohjan tiivistysratkaisuissa, että teippiliitokset varmistetaan puristusliitoksella.

Palo-osastotiivistysten lisäksi, huonetilojen väliset sisäiset ilmavuotoreitit, mm. epätiivit läpiviennit, väliseinien yläosat, seinien ja yläpohjan sekä välipohjan raot ja läpiviennit, tulee suunnitella siten, ettei hallitsemattomia ilmavirtoja pääse syntymään.

Suunnitelmissa pitää huomioida, että rakennuksen sisäpuolelle ei saa jäädä avoimia suojaamattomia mineraalikuitupintoja. Avoimet mineraalivillapinnat on suojattava kuituvapaiksi käyttämällä tarkoitukseen sopia suojausmenetelmiä. Alakaton yläpuoliset kuitusuojaukset tulee olla kauttaaltaan. Huomioiden myös talotekniikan eristykset, kuten eristysten jatkokset ja -päädyt.

8.4.2 Pintamateriaalit

Tilatyypeihin soveltuvat lattioiden pintamateriaalien lopullinen valinta tehdään toteutussuunnitteluvaiheessa. Lattiamateriaalien tulee olla helposti puhtaana pidettäviä ja kulutusta kestäviä, kunkin tilan erityisominaisuudet huomioiden. Lisäksi valinnassa huomioidaan esteettisyys ja tilojen akustiikka sekä sisäilmastoluokka. Pintamateriaalien päästöluokka tulee olla M1.

Erityyppisten tilojen lattiakaivojen sekä veden- tai kosteudeneristysten tarpeen sekä pintarakenteilta vaadittavan vedenkestävyyden suhteen noudatetaan ympäristöministeriön ohjeen rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta taulukkoa 1. Kylpyhuoneiden ja saunaosaston pe-

suhuoneen seinät tehdään kivirakenteisina. Liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuviin märkätiloissa käytetään oven edessä jyrkempää kallistusta muuhun märkätilaan nähden 15 mm korkean ns. tulvakynnyksen aikaansaamiseksi.

Huolto- ja varastotilojen lattiat tehdään massapinnoitteella. Vedeneristettävien lattiapintojen toteutus esim. kuivapuristelaatalla tai soveltuvalle massalattialla. Märkätiloissa myös seinäpinnat vedeneristetään. Tilojen lattiakaivojen sijoittelu ja tyypitys erityishuomiolle.

8.4.3 Ääneneristys ja akustiikka

Rakennuksen ääneneristävyyden, meluntorjunnan ja ääniolosuhteiden osalta noudatetaan ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) siihen tehtyine muutoksineen. Lisäksi noudatetaan sisätilojen ääneneristys- ja akustiikkavaatimusten osalta standardia SFF 5907, rakennusta käsitellään asuintilojen osalta majoitusrakennuksena sekä hallintotilojen osalta toimistorakennuksena. Luokkavaatimus yleisesti B. Pätevyysjärjestyksessä standardin menee yli asetuksen, mikäli standardin vaatimustaso on korkeampi.

Tiloilta, joilta edellytetään tavanomaista korkeampaa ääneneristysvaatimusta suhteessa ympäröiviin tiloihin (SFS5907: toimistot, ehdotonta luottamuksellisuutta edellyttävä tilat, luokka B).

- Neuvotteluhuone
- Lähiesimiehen työhuone

8.5 Paloturvallisuus

Rakennukselle tulee laatia palotekninen suunnitelma. Paloteknisen suunnitelman laadinnassa on huomioitava SPEK –opas 31, poistumisturvallisuusselvityksen laadintaopas. Turvakodin osalta lähtökohtana *Arvio käyttäjien toimintakyvyn vaikutuksesta itsenäiseen poistumiseen* – kohdalle on, ettei henkilökunta pystyy tyhjentämään koko palo-osaston 2-3 minuutissa, mikäli palo on aula- tai käytävätiloissa. Osa asiakkaista joutuu käyttämään unilääkkeitä, joka voi heikentää kykyä nopeaan poistumiseen, toiminta- ja reaktiokykyyn voivat myös vaikuttaa mielenterveys sekä elämäntilanteen voimakas kriisi.

Rakennus varustetaan sprinklauksella noudattaen Ympäristöministeriön asetusta rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 ja SFS-EN 12845:2015 + A1:2019 Kiinteät palosammutusjärjestelmät. Automaattiset sprinklerilaitteistot. Suunnittelu, asennus ja hoito. Sprinklerin tarkempi toteutustapa ratkaistaan toteutussuunnittelun yhteydessä.

Rakennus varustetaan osoitteellisella paloilmoinjärjestelmällä. Järjestelmästä on hyötyä, koska henkilökunta on paikalla koko ajan ja järjestelmä mahdollistaa henkilökunnan nopean reagoimisen mahdollisiin vaaratilanteisiin, jolloin alkusammutustoimenpiteet voidaan aloittaa aikaisemmin ja vähennetään riskiä sprinklerin laukeamiseen. Järjestelmä tuo säästöjä vähentämällä sammutusjärjestelmän aiheuttamia kosteusvaurioriskejä ja mahdollisia väistötilatarpeita.

8.5.1 Rakennuksen ylläpito

Rakennuksen elinkaaren aikaiselle ylläpitovaiheelle on laadittava hankkeen toteutussuunnittelu ja rakennusvaiheen aikana kunnossapito ja huolto-ohjelma, joita rakennuksen ylläpitovaiheen aikana toteuttamalla rakennuksen kunto ja käyttöolosuhteet voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti ja laadukkaasti.

Huolto-ohjelma liitetietoineen laaditaan sähköiseen huoltokirjaan. Huolto-ohjelmassa kuvataan kaikki kiinteistönhuollolliset ja laitoshuollon toimenpiteet, jotka toteutetaan vähintään kerran vuodessa. Huolto-ohjelmaan tulee sisällyttää erilliset suunnitelmat ja ohjeet sellaisista tehtävien suorittamisesta, joiden suorittaminen vaatii erityisjärjestelyjä tai niiden suorittamisesta aiheutuu häiriöitä tilojen normaalille toiminnalle. Erityistehtäviä on esimerkiksi ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus, jos pudistustyöntehtävyydessä tarvitaan henkilönostimia tai tilat, joissa sisäilmaolosuhteiden tasapainon säilyttäminen on erityisen tärkeää.

Kunnossapito-ohjelmaan (rakennuksen PTS koko suunnitellulle elinkaarelle) sisällytetään kaikki sellaiset korjaus ja huoltotyöt, jotka toteutetaan harvemmin kuin kerran vuoteen. Kunnossapito-ohjelma laaditaan tilaajan toimittaa toteutussuunnitteluvaiheessa excel-pohjan.

Kunnossapidon ohjelmoinnissa kuvataan rakennuksen suunnitellulle elinkaarelle mm. käytön rasisitusluokka, suunnittelijan arvioima korjaus-/huoltotarve sykli, korjaus-/huolto ajankohdat, määrätiedot ja kustannusarvio). Teknisten osakokonaisuuksien osalta kunnossapidon ohjelmointi tehdään seuraavien nimikkeistöjen mukaisesti tarvittavilta osin tarkentaen ja täydentäen.

-Talo 2000 Hankenimikkeistö, luvut 1-2 (RT 10-10962, kesäkuu 2009)

-S2010-Sähkönimikkeistö (ST70.12, 2017-10-16).

-LVI2010-Nimikkeistö (LVI 00-10473, maaliskuu 2011)

8.6 LVIK-järjestelmät

Rakennuksen pääasiallisena lämmitysmuotona on kaukolämpö + maalämpö/maakylmäjärjestelmä.

Rakennus on käytössä 24/7, jolloin sisäilmaolosuhteiden hallintaan myös kesäaikaan tulee kiinnittää huomiota. Auringonsuojaus hoidetaan pääasiassa rakenteellisena suojauksena, jota ilmanvaihdon viilennys tukee. Jäähdytystarve tulee selvittää simuloimalla kesä- ja talvikauden tilanne ja jäähdytyksen tarve. Kustannustehokkaimmin jäähdytys toteutetaan maalämpö/maakylmä ratkaisulla, josta saadaan lisälämpöä rakennukseen kaukolämmön ohessa. Maalämmön mitoittavana tekijänä toimii jäähdytystarve.

Energiamittaroinnin suunnittelussa noudatetaan uudisrakennuksen osalta Niiralan Kulman energiamittaroinnin ohjetta. Jokainen alakeskus tulee varustaa omalla näyttöpäätteellä, jonka kautta voidaan kyseiseen alakeskukseen liitettyjä laitteita ohjata, säätää ja seurata.

Kiinteistöön tulee rakentaa lämmön talteenotolla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto ja myös ns. likaiset tilat varustetaan lämmön talteenotolla. Rakennus on suunniteltava ja rakennettava kokonaisuutena siten, että oleskeluvyöhykkeellä saavutetaan kaikissa tavanomaisissa sääoloissa ja käyttötilanteissa terveellinen, turvallinen ja viihtyisä sisäilmasto.

Ilmavirtoja on voitava ohjata yhteistilojen käyttökuormituksen sekä ilman laadun mukaan käyttötilannetta vastaavasti. Ilmanvaihdon säädettävyydessä on huomioitava, ettei rakennuksen ja eri huonetilojen paine-erot muutu haitallisiksi sisäilman ja rakenteiden kannalta eri käyttötilanteissa. Kaikkien osien tulo- ja poistoilmanvaihdon on oltava tasapainoissa eri käyttötilanteissa ja ilmanvaihdon toimivuutta on pystyttävä seuraamaan kiinteistövalvonnan paine-eroseuranta huomioiden. Tuloilma kanavoidaan oleskeluvyöhykkeelle ja päätelaitteina käytetään suutinhajottajia portaattomasti muunneltavalla hajotuskuviolla.

8.7 Kylmätekniset järjestelmät

Jäähdytysenergia tuotetaan maalämmön energiakentällä passiivisesti. Tilajäähdytys priorisoidaan palvelemaan ensisijaisesti hoivatilojen IV-koneen jäähdytystä sekä hoivatilojen tilajäähdytyslaitteita (sekä teletiloja). Pidemmällä hellejaksoilla voidaan jäähdytystehoa rajoittaa järjestelmän saturoitumisen estämiseksi ei kriittisissä tiloissa (aulat, ruokatilat, käytävät, henkilökunnan tilat), mutta jäähdytyksen tulee riittää hoivataloihin ja telejärjestelmille.

8.8 Sähköjärjestelmät

Kustannusarvion lähtökohtana on, ettei erillisiä sulanapitokaapelointeja asenneta, vaan rakenteiden toimivuus varmistetaan rakenteellisin ratkaisuin. Rakennukseen asennetaan aurinkosähköjärjestelmä. Järjestelmän lopullinen koko tarkentuu, kun rakennuksen sähkönkulutus kesäaikana on simuloitu ja katolla asennuksiin käytettävissä oleva pinta-ala selvitetty.

Rakennus varustetaan antennijärjestelmällä. Mobiililaitteiden kuuluvuuden varmistus hoidetaan ikkunoihin integroiduilla vahvistimilla tai jollain muulla luotettavalla järjestelmällä.

8.8.1 Valaistus, ulkotilat

Pihavalistusjärjestelmä sisältää kohteen piha- ja julkisivuvalistusjärjestelmät. Ulkoalueiden valaistusvoimakkuuksien on oltava riittäviä ja tasaisia myös kameravalvonnan tarpeet huomioiden. Hyvä ulkoalueiden valaistus lisää asiakkaiden ja henkilökunnan turvallisuutta, sekä helpottaa alueen valvontaa. Ulkovalaisimia ohjataan valvontajärjestelmän aikaohjelmilla ja em. järjestelmään liitettyllä hämähäkytimellä. Mahdollisuus jakaa ulkovalaistus kahteen ryhmään; yövalaistus ja ilta- / aamuvalaistus. Valaisimet valitaan rakennuksen arkkitehtuuriin ja ympäristöön sopiviksi. Ulkovalaistuksen suunnittelussa huomioitava myös sisälle tulevan valohaitan minimointi, siten että valaistus ei suuntaa ikkunoihin päin.

Rakennuksen piha-alueet ja kulkuväylät sekä piha- ja huoltotiet sekä paikoitusalueet varustetaan riittävällä määrällä ulkovalaisimia turvallisen liikkumisen varmistamiseksi. Piha-alueella sijaitsevat varistorakennukset sekä katokset tulee myös valaista riittävällä tavalla. Valonlähteinä käytetään yleensä LED -valaisimia, jotka sijoitetaan erimittaisiin korroosiosuojattuihin maalattuihin teräspylväisiin ja pollareihin.

Autopaikkojen varustus:

Autolämmityspistorasiat toteutetaan vähintään 50 % henkilökunnan autopaikkojen määrästä.

Sähköautojen lataus:

Kuopion rakennusjärjestyksen mukaiset henkilökunnan henkilöautojen sähkölatauspisteet huomioidaan varauksena keskukseen hidaslatauksena. Pysäköintialueelle toteutetaan varauksena mahdollisuus yhdelle ns. Type 2 latausasemalle (teho max. 22kW / autopaikka).

8.8.2 Sisävalaistus

Valaistuksen avulla tulee tukea tilojen kodikkuutta ja viihtyisyyttä. Sisätilojen sähköistyksessä huomioidaan esteettömyys. Asukashuoneiden ja muiden asiakastilojen pistorasiat asennetaan välille 400...1100 mm ja kytkimet 850 mm lattiasta. Kytkimen etäisyys nurkasta on oltava vähintään 400 mm. Asukashuoneissa sähkökytkimien on oltava riittävän suurikokoisia ns. keinu- vipukatkaisijoita. Asukashuoneissa kytkimen värin on muodostettava kontrasti seinäpinnan kanssa. Henkilökunnan tiloissa noudatetaan normaaleja asennuskorkeuksia. Rakennuksen käytäväalueet varustetaan ns. yövaloin (valaistusvoimakkuus 50lx).

Valaisimet eivät saa olla riippuvalaisimia muuten kuin erikseen sovittavissa pakoissa.

8.8.3 Johtotiet

Johtotiet suunnitellaan riittävän väljiksi tulevia lisäyksiä ja muutoksia varten, varatilan määrä vähintään 40 % kokonaismäärästä. Johdotusreittien suunnittelussa tulee huomioida toteutuksen selkeys ja myöhemmät lisäys- ja muutostarpeet. Pistorasioita tulee olla niin paljon, että jatkojohtoja ei tarvita. Pistorasiat varustetaan sulkulaitteella, atk- rasiat liukuläpällisillä kansilla.

8.8.4 Turva- ja poistumistievalaistus

Tiloihin rakennetaan poistumistiet osoittava ja niitä valaiseva voimassa olevan standardin mukainen turva- ja merkkivalaistusjärjestelmä. Järjestelmä suojataan paloa vastaan.

Turva- merkkivalaistus asennetaan kaikkiin tarvittaviin tiloihin, em. järjestelmän keskus sijoitetaan rakennuksen tekniseen tilaan.

8.8.5 Kulunvalvonta ja lukitus

Sähköisen kulunvalvonnan piiriin liitetään ulko-ovet sekä mahdollisesti myös yhteisten tilojen väliovia. Lopulliset kulunvalvottujen ovien määrät ja paikat selvitetään toteutussuunnittelun yhteydessä käyttäjän toiveet huomioiden.

- avoimna pidettäviin palo-oviin asennetaan aukipito- ja laukaisujärjestelmä (palotilanteessa sulkeutuva)
- sisä- ja ulkotilojen lukituksessa voidaan käyttää samaa lukitusjärjestelmää

Vaippalukitus

Ulkovaipan osalle asennetaan kulkureiteille sähkölukitusjärjestelmä ovien lukitusta, lukitusten sähköistä ohjausta ja ovien valvontaa varten.

- o ulko-ovissa tulee olla aikaohjausmahdollisuus
- o ulko-ovien avaaminen on oltava mahdollista myös kännykkäsovelluksen kautta
- o ulko-ovien lukituksissa noudatetaan Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton vaatimuksia.
- o sähkölukitusjärjestelmällä ohjataan kaikkia ulkovaipan kulkureittejä
- o

Sisätilat

Väliovien lukitusta, lukitusten sähköistä ohjausta ja ovien valvontaa varten kohteeseen asennetaan elektroninen lukitusjärjestelmä. Ohjelmoitavalla elektronisella lukitusjärjestelmällä ohjataan ja valvotaan tilojen käyttöoikeuksia.

Rakennuksen käyttäjäryhmät ja henkilökunnan määrä tulee huomioida elektronisen lukitusjärjestelmän valinnassa. Lopullisten lukittavien ovien määrät ja paikat selvitetään toteutussuunnittelun yhteydessä käyttäjän toiveet sekä tilojen iltakäyttö huomioiden.

Kulunvalvonta ja lukitusjärjestelmät suunnitellaan kokonaisuudessaan toteutussuunnittelun yhteydessä käyttäjän tarpeet huomioiden.

8.8.6 Henkilöturvallisuusjärjestelmät

Hälytykset voidaan ohjata mobiilisovellukseen, työaseman pop-up -sovellukseen, ovivaloihin, käytävänäyttöille. Lisäksi hälytykset voidaan ohjata ulkopuoliselle vartijapalveluun, jossa on ympärivuorokautinen ja -vuotinen valvonta, ja josta pystytään antamaan välitöntä apua tai hälyttämään kyseiseen kohteeseen tai asianomaisen ilmoituksen tehneen henkilön luokse tilanteen mukaista apua.

Henkilöturvajärjestelmän tulee olla varustettu jatkuvalla paikannuksella. Järjestelmään kuuluu sekä kanslia-, että tapaamis- ja kokoustiloihin asennettavat kiinteät turvapainikkeet, että langattomat turvanapit. Turvanapit kulkevat henkilön mukana ovat käytettävissä myös ulkotiloissa, jolloin tarkka sijaintitieto välittyy puhelimen GSP-paikannuksen mukaan. Henkilöturvajärjestelmä sisältää tarvittavat keskusyksiköt.

Henkilöturvajärjestelmän avulla voidaan hallita myös sähkölukittujen ovien kulkuoikeuksia. Järjestelmän on oltava toimintakuntoinen myös mahdollisten sähkökatkojen ja internetongelmien aikana.

8.8.7 Varattuvalo-järjestelmä

Tilan käytössä tai varattuna olemisen ilmoittamista varten rakennukseen asennetaan erillisiä varattuvalojärjestelmiä.

- varattuvalot kaikissa tapaamis- ja neuvottelutiloissa sekä hallinnon toimistotilassa

8.8.8 Avunpyyntöjärjestelmät

Kohteen inva-wc tiloihin sekä saunaosastolle asennetaan avunpyyntöjärjestelmä välitöntä apua tarvitsevien henkilöiden varalle. Liitetään henkilöturvajärjestelmään.

8.8.9 Rikosilmoitusjärjestelmät

Kohdetta ei varusteta rikosilmoitinjärjestelmällä, koska henkilökunnan ollessa paikalla ympäri-vuorokauden, ei ole tarvetta murtovalvonnalle

Rikosilmoitinjärjestelmällä pyritään pienentämään kohteen riskiä joutua ilkeiden tai rikollisten toiminnan kohteeksi. Järjestelmällä lisätään kohteeseen luvatta saapuvien kiinnijäämisriskiä ja ehkäistään lisävahinkojen syntyminen. Järjestelmä kattaa:

- kehävalvonta eli tietyille rajatulle alueelle kohdistuvaa valvontaa (ulkoilualueet ja sisäänkäyntien ympäristöt)
- kuorivalvonta eli rakennuksen ulkopintojen valvontaa

8.8.10 Kuituliittymät ja WLAN-verkon järjestelmä

Rakennus liitetään Kuopion kaupungin kuituverkkoon. Kaupunki järjestää kaapeloinnin vetämisen tontin rajalle sekä siitä asennusputkien kautta talojakamoon. Liittymällä hoidetaan turva-, ja hallintojärjestelmiin tarvittavat datayhteydet. Yhteyksiä tarvitaan henkilöturvajärjestelmään, kameravalvonnan tiedonsiirtoon sekä vieraiden "yleiseen" wifi-yhteyteen (esim. kokous- ja asiakaskäyttö) sekä hoidetaan kiinteistöautomaatio.

Rakennus varustetaan langattoman verkon tukiasemilla.

8.8.11 ATK yleiskaapelointijärjestelmä

Rakennuksen tiloihin asennetaan avoimella kaapelointijärjestelmällä Cat 6A toteutettava yleiskaapelointiverkko.

liitäntäpisteiden määrä ja paikat on sovittava tarkemmin käyttäjäneuvotteluissa toteutussuunnitteluajana, mutta pisteitä varataan alustavasti seuraavasti: (sijainnit tarkennetaan suunnitteluajana)

- kaikkien toimiston työpiste 2 kpl / työpiste
 - neuvottelu- ja tapaamistilat yms. 3 kpl / tila (myös projektorit)
 - oleskelutilat 2 kpl / tila
 - äänentoistojärjestelmän keskusyksikkö 2 kpl
 - rakennusautomaatiojärjestelmän keskukset 2 kpl / keskus
-

- pisteet myös eri järjestelmien keskuksille (palo-, murto-, video-, jne.)
- aktiivilaitteet ja työasemakaapelit hankkii käyttäjä ja Kuopion Istekki

8.8.12 AV-järjestelmät ja kellot

Neuvottelu- ja tapaamistilojen lisäksi asunto-osan ruokailu- ja oleskelutiloja käytetään myös esitystilana ja tilat varustetaan AV-varustuksilla. Esityksinä varustetaan projektorivaunua, tai näyttöä varten sähkö- ja datapisteillä. Sisätilat varustetaan sähköverkkoon kytketyillä kelloilla

8.8.13 Induktiosilmukat

Hankesuunnittelussa ei ole varauduttu induktiosilmukka- järjestelmään, tiloihin ei ole suunniteltu kiinteää äänentoistojärjestelmää.

12.1.2021

9 Kustannukset

9.1 Investointikustannukset

Hankkeen investointi- ja rakennuskustannuksista vastaa Niiralan Kulma Oy.

ARA-rahoitteisena toteutettavaksi suunniteltu hanke on kustannustehokas (omakustannusperiaatteen mukainen vuokran määrittäminen, investointiavustus erityisryhmien asunnoille, alv-vähennysoikeuden hyödyntäminen vuokrien alentamiseksi palveluasuntojen osalta).

Kuopion kaupunki vuokraa tehostetun palveluasumisen tilat Niiralan Kulma Oy:ltä pitkäaikaisella 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella (välivuokrausmalli), mikä varmistaa hankkeen toteutumisen ja mahdollistaa arvonnäkövähennyksen hyödyntämisen vuokrien alentamiseksi. Palveluasunnot jälleenvuokrataan edelleen asukkaille.

Käyttäjän hankintoihin kuuluvat asukkaiden yhteisten tilojen ja henkilökunnan tilojen irtokalusteet, varusteet ja laitteet.

Niiralan Kulma vastaa Kivelän ja Osasto 3:n purkukustannuksista. Purkukustannukset huomioidaan maanvuokrasopimuksessa.

Uudisrakennushankkeen tavoitehinta-arvio on 8.989.440 € (alv. 0 %). Hankkeelle haetaan tehostetun palveluasumisen osalta avustusta tukiluokka 3 mukaisesti, jonka suuruus on 40 %.

9.1.1 Rakennusten tasearvot

Leväsen purettavien rakennusten (Kivelä ja osasto 3) tasearvo on n. 42.000 € (31.12.2019). Rakennusten tasearvo kirjataan alas 2020 tilinpäätöksessä, perusteluna rakennusten purku.

9.1.2 Nykyisen palvelukeskuksen toiminnalliset muutokset

Toiminnallisista muutoksista on laadittu tavoitehinta-arvio, perustuen viitesuunnitelmiin (viite 01). Muutosten kustannusarvio on 300.000 € (alv 0 %). Kunnossapitotoimenpiteet kunnossapito-ohjelman mukaisesti.

9.1.3 Referenssi Liito-Orava

Leväsen hanke vastaa Niiralan Kulman toteuttamaa Pyörön palvelutalohanketta (Liito-Orava) myös tilaratkaisuiltaan muutoin, mutta hankkeessa ei toteuteta vuokra-asuntoja. Liito-Oravan investointikustannukset tehostetun palveluasumisen osalta ovat 8.165.000 € (alv 0 %) ja hankkeelle saatiin n. 2,9 milj. € ARA:n avustusta (avustusprosentti 35 %)

Liito-oravan vuokrataso on ARA:lle toimitetun laskelman mukaan n. 12,41 €/m². Lopullinen vuokrataso selviää hankkeen taloudellisen loppuselvityksen jälkeen (syksy 2021), mutta sen ennustetaan pysyvän ARA:lle esitetyssä tasossa. Hankesuunnitteluvaiheessa vuokratasoksi arvioitiin 13-14 €/m²/kk (alv 0 %).

9.2 Käyttökustannukset

Tehostetun asumispalvelun asuntojen vuokrakustannukset ovat arviolta 13,00 – 14,00 €/j-m²/kk (alv 0 %).

(j-m² = jyvitetty pinta-ala, johon kuuluvat henkilökohtaisen asuintilan lisäksi asuntoon kuuluva laskennallinen osuus yhteisistä tiloista)

Vuokrattavien tilojen vuokra määritellään lopullisten kokonaiskustannuksien perusteella. Vuokra määritetään pääoma- ja hoitokustannusten osalta arvonnäköverottomista summista. Vuokraa tarkistetaan kerran vuodessa.

Kustannukset sisältävät asuintilojen, palvelutilojen, liikennetilojen ja yhteisten tilojen kustannukset.

Leväsen palvelutalohankkeen paikat ovat pääosin korvaavia. Leväsen nykyisen palvelukeskuksen muuttuessa lyhytaikaiselle hoivalle, lakkautuu 51 tehostetun palveluasumisen paikkaa, jotka siirtyvät uuteen rakennukseen. Leväsen tehostetun palveluasumisen toiminnalliset kustannukset rahoitetaan pääosin nykyisestä palvelukeskuksesta vapautuvalla määrärahalla. Lisäpaikkojen (9 paikkaa) määrärahoitus on mahdollista kattaa lakkauttamalla laitoshoidon paikkoja. Jos paikkamäärä jonotilanteen takia tarvitaan lisäpaikoiksi, on laskennallisesti yhden paikan vuosikustannus n. 40 000€/vuosi.

9.3 Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset

Tehostetun palveluasumisen rakennushanke ei aiheuta väistötilatarpeita. Nykyisen palvelurakennuksen käyttötarkoituksenmuutoksen yhteydessä yksi osasto ei tyhjene. Jotta tähän osastoon voidaan tehdä tarvittavat kunnossapitotoimenpiteet, joudutaan toiminta siirtämään väliaikaisesti viereiseen osastoon. Tästä voi aiheutua vähäisiä lisäkustannuksia.

10 Hankkeen aikataulu ja eteneminen

10.1 Väistötilatarpeet

Hankkeesta ei synny varsinaisia väistötilatarpeita, mikäli hanke etenee suunnitellusti ja Puijonlaakson palvelutalo voidaan pitää toiminnassa hankkeen valmistumiseen saakka. Nykyisen palvelurakennuksen kunnossapitokorjaukset tulee tehdä koko rakennukseen, kun asukkaat siirtyvät tehostettuun palveluasumiseen. Muistiyksikön asukkaat joudutaan siirtämään korjaustöiden ajaksi viereiselle solualueelle, jotta korjaukset voidaan toteuttaa osastolla.

10.2 Tontin jakaminen

Maaomaisuuden hallinnan kanssa on sovittu tontin jakamisesta kahteen osaan. Palvelutalo jää Kuopion kaupungin omistukseen.

Rakennukset	Rakennusvuosi	Kerrosala	Bruttoala	Omistus tonttijaon jälkeen
Kivelä	1936	1212 m ²	3302 m ²	NiKu (puretaan)
Osasto 3	1966	1830 m ²		
Kerhotalo	1850-luku?	206 m ²	260 m ²	NiKu (korjataan)
Huoltovarasto		23 m ²	23 m ²	NiKu (säilytetään)
Palvelukeskus	2004	4240,5 m ²	4680,5 m ²	Tilapalvelut

Kellari	1955		55 m ²	Niku (säilytetään)
Grillikatos		19 m ²	19 m ²	Tilapalvelut
Huoltotunneli			138 m ²	Niku/Tilap. Puretaan Kivelän yhteydessä

Huomioiden tonttijako ja uuden TEPA-rakennuksen rakentaminen, tarkennetaan mahdollinen grillikatoksen ja jätekatosten siirtotarve.

10.3 Aikataulu

Hanke käynnistyy, kun hankesuunnitelma ja aiesopimus on hyväksytty.

Suunnittelu-aika	8kk
Urakkakilpailutus	1,5kk
ARA:n rahoituspäätöskäsittely	1 kk
Rakentamisaika	15kk
Käyttöönotto ja käyttäjien varustelu	1kk

Uuden palvelutalon valmistumisajankohta on arvioitu 07/2023.

Kivelä ja osasto 3 puretaan ~~kesä~~ 2021 aikana.

10.3.1 Hankkeen ketjuttaminen

Palvelutalohanke liittyy Pyörön Liito-oravan ja Puijonlaakson palvelutalohankkeisiin. Kun Pyörön palvelutalohanke valmistuu 10/2021, siirtyy Puijonlaakson palvelutalosta nykyiset laitoshoidon asiakkaat Liito-oravaan tehostettuun palveluasumiseen. Puijonlaakson palvelutaloon jää lyhytaikaisen hoivan asiakaspaikat, kunnes Leväsen uusi palvelutalo valmistuu ja nykyinen rakennus voidaan muuttaa lyhytaikaiselle hoivalle. Puijonlaakson palvelukeskukseen on tehty käyttöä turvaavia toimenpiteitä siten, että rakennuksen käyttöä voidaan jatkaa n. 5 vuotta eli vuoden 2023 loppuun. Leväsen hankkeen eteneminen suunnitellussa aikataulussa on kriittistä, jotta Puijonlaakson palvelutalosta voidaan luopua suunnitellussa aikataulussa. Riskinä on rakennuksen asettaminen käyttökieltoon, käyttöä turvaavista toimenpiteistä huolimatta. Tämä johtaisi raskaisiin väistötilaratkaisuihin.

10.3.2 Kerhotalo

Kerhotalon nykyinen vuokrasopimus tulee irtisanoa peruskorjauksen ajaksi. Aikataulussa on huomioitava, että kerhotalon talotekniikka tulee purettavasta osasto 3:sta, joten asuinrakennus jää kylmilleen purkamisen alkaessa.

10.3.3 Rajoittamislainsäädäntö

Sosiaali- ja terveysministeriö on asettanut rajoituslakiin kunnallisia yhtiöitä koskevan muutoksen 1.11.2020. Muutoksella ns. rajoituslakia on muutettu siten, että kunnan tai kuntayhtymän yksin tai yhdessä omistaman yhtiön kautta toteutettava hanke rinnastetaan sosiaali- ja terveydenhuollon investointeja koskevassa lupamenettelyssä kunnan tai kuntayhtymän itse toteuttamaan hankkeeseen. Tämä tarkoittaa sitä, että kuntien ja kuntayhtymien on edelleen haettava poikkeuslupaa yli viiden miljoonan euron sosiaali- ja terveydenhuollon rakennusinvestointeihin. Rajoittamislaki on huomioitava siten, että aikataulussa on varauduttava käsittelyyn. Tällä hetkellä käsittelyt vievät 1-2kk siitä, kun hakemus on liitteineen jätetty, joten laki ei vaikuta oleellisesti hankeaikatauluun.

10.4 Riskit

Merkittävimmät riskit liittyvät aikatauluun (kts. 10.3.1), avustukseen (ARA) sekä rajoittamislainsäädäntöön.

Mikäli rajoittamislain mukaista poikkeuslupaa ei myönnetä, joudutaan hakemaan vaihtoehtoiset toteutustavat. Hankkeen poikkeusluvalle on kuitenkin vahvat perusteet, koska hanke liittyy sekä väestön ikääntymisestä johtuvaan palvelutarpeen kasvuun että valtakunnallisestikin tavoitteena olevaan pitkäaikaisosastopaikkojen vähentämiseen.

11 Hanketyöryhmän esitys

Hanketyöryhmä esittää, että Leväsen tehostetun palveluasumisen uudisrakennus toteutetaan hankesuunnitelman mukaisesti. Leväsen palvelukeskuksen tontti lohkotaan siten, että Niiralan Kulma Oy toteuttaa muodostettavalle tontille tehostetun palveluasumisen uudisrakennuksen. Kuopion kaupunki vuokraa tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Niiralan Kulma Oy:ltä (väli-vuokrausmalli). Kuopion Tilapalvelut vastaa nykyisen palvelutalon muutoksista lyhytaikaisen hoivapalvelun käyttöön.

12.01.2021

Hanketyöryhmän puolesta

Katja Lintunen
puheenjohtaja, hankesuunnitteluarkkitehti
Kuopion Tilapalvelut

Liitteet:

- Liite 01 Tilaohjelma
- Liite 02 Viitepiirustukset
- Liite 03 Meluselvitys
- Liite 04 Kivelä-rakennuksen kulttuurihistoriallinen inventointi

Viitteet:

- Viite 01 Palvelutalon muutokset
 - Viite 02 Palvelutalon muutosten kustannusarvio
 - Viite 03 Hankintarajaliite
 - Viite 04 Tavoitehinta-arvio, uudisrakennus
-