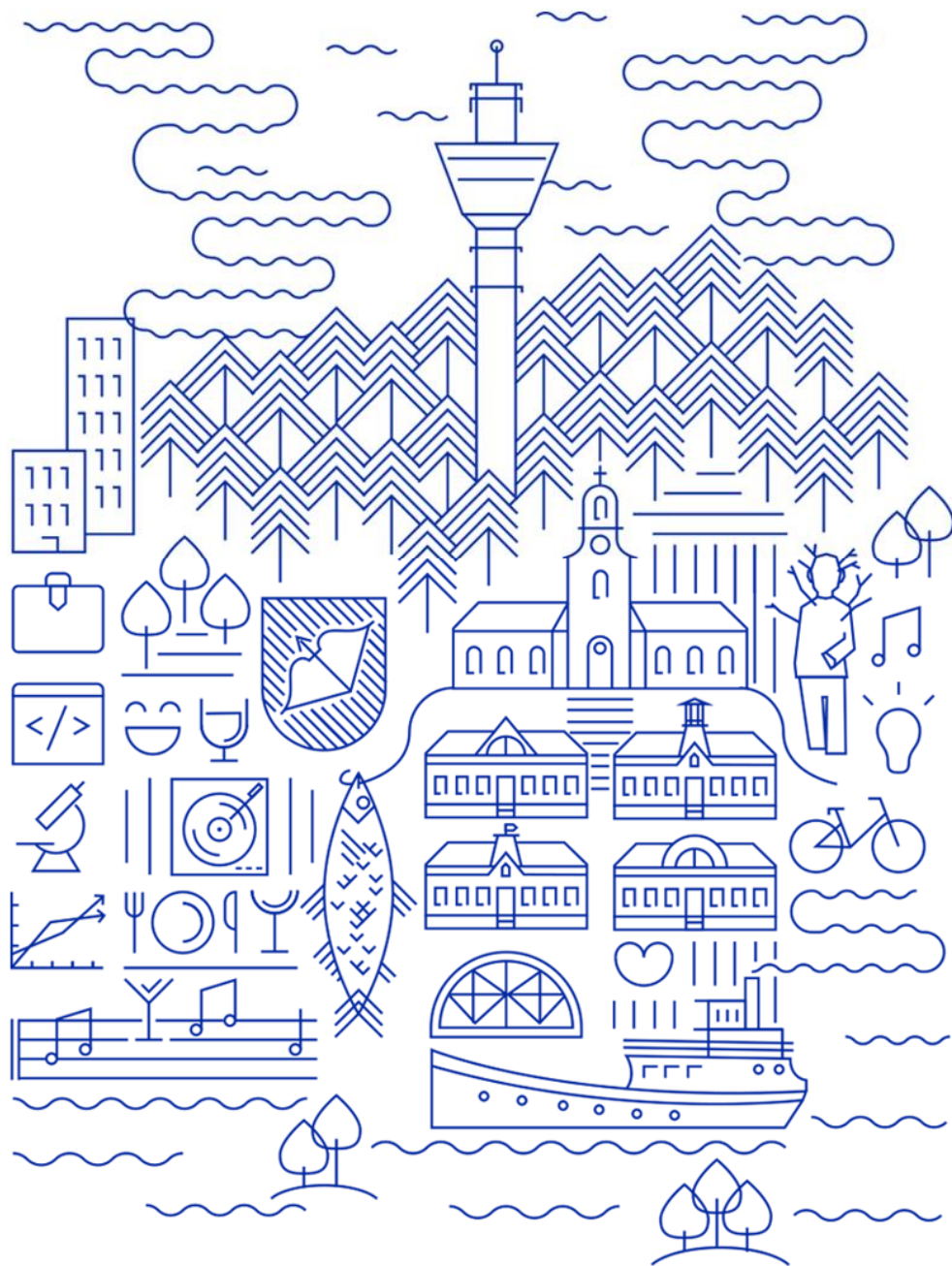


KUOPIO



Puijonlaakson palvelukeskus
HANKESUUNNITELMA
21.3.2022

1 Sisälllys

2 Johdanto	4
3 Taustatiedot.....	4
3.1 Ikäihmisten asumispalvelut	4
3.2 Puijonlaakson palvelutalon tarveselvitys	4
3.3 Rajalan koulun salitarve.....	5
3.4 Hyvinvoinnin palvelualueen tarveselvitys liikuntatiloista.....	6
3.5 Palvelurakennusten lounaspalvelut.....	6
3.6 Lainsäädännön muutokset.....	7
3.6.1 Asiakasmaksulaki	7
3.6.2 Vanhuspalvelulaki	7
3.6.3 Hyvinvointialue	7
3.7 Strategiat ja selvitykset	7
3.7.1 Perusturvan ja terveydenhuollon palveluverkostojen kehittämisselvitys, asumispalvelut ja sairaalapalvelut 2013	7
3.8 Muut taustatiedot.....	8
4 Tavoitteet	8
4.1 Asumispalvelut	8
4.2 Ikääntyneiden välimuotoinen asuminen	8
4.3 Hoivan päivätoiminta.....	9
4.4 Kotihoito.....	9
4.5 Lounasruokailu	10
4.6 Liikuntapalvelut	10
5 Nykytilanteen kuvaus.....	10
5.1 Toiminnallinen nykytilanne.....	10
5.2 Tekninen nykytilanne	11
6 Maankäyttö ja ympäristö	12
6.1 Puijonlaakson seniorikortteli	12
6.2 Kaavatilanne	12
6.2.1 Asemakaavamuutos	13
6.3 Rasitteet.....	13
6.4 Pysäköinti	14
6.5 Pienhiukkaset.....	15
6.6 Melu.....	15
7 Tilaohjelma	16
7.1 Kotihoito.....	16
7.2 Ikäihmisten päivätoiminta.....	17

7.3 Liikuntatilat	17
7.3.1 Liikuntasali	17
7.3.2 Monitoimisali	18
7.3.3 Pukutilat	18
7.3.4 Varastotilat	18
7.4 Lounasruokailu	18
7.5 Kokoontuminen ja juhlat	19
7.6 Tehostettu palveluasuminen	20
7.6.1 Muistiyksikön erityispiirteet	20
7.7 Väestönsuoja	20
8 Laadulliset vaatimukset	22
8.1 Asuminen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, ohjaus	22
8.2 Tilasuunnittelu, asumispalvelut	24
8.2.1 Valo ja valaistus	24
8.2.2 Piharakenteet	25
8.2.3 Sisääntulot	25
8.2.4 Pintarakenteet	25
8.2.5 Lattiat	26
8.2.6 Seinät	27
9 Tekniset vaatimukset	27
9.1 Sisäilmasto-olosuhteet ja talotekniikka	28
9.2 Kosteudenhallinnan tavoitteet	29
9.3 Rakennustekniikka	30
9.3.1 Tiiveys ja kuidut	30
9.3.2 Pintamateriaalit	31
9.3.3 Ääneneristys ja akustiikka	31
9.4 Paloturvallisuus	32
9.5 Rakennuksen ylläpito	32
9.6 LVI- ja lämmitys-järjestelmät	33
9.7 Kylmätekniset järjestelmät	34
9.8 Sähköjärjestelmät	34
9.8.1 Valaistus, ulkotilat	34
9.8.2 Sisävalaistus	35
9.8.3 Johtotiet	35
9.8.4 Turva- ja poistumistievalaistus	35
9.8.5 Kulunvalvonta ja lukitus	35
9.8.6 Henkilöturvallisuusjärjestelmät	36
9.8.7 Varattuvalo-järjestelmä	36

9.8.8 Avunpyyntöjärjestelmät	36
9.8.9 Rikosilmoitusjärjestelmät	36
9.8.10 Kuituliittymät ja WLAN verkon järjestelmä.....	36
9.8.11 ATK yleiskaapelointijärjestelmä	37
9.8.12 AV-järjestelmät ja kellot.....	37
9.8.13 Induktiosilmukat	37
9.8.14 Ovien lukitus.....	37
9.8.15 Aurinkosähköjärjestelmä	37
10 Rakennuttaminen ja hankinta.....	39
10.1 Hankintamalli	39
11 Kustannukset	39
11.1 Avustukset	39
11.2 Investointi- ja rakennuskustannukset	39
11.3 Käyttökustannukset.....	40
11.4 Väistötilatarpeet ja toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset	40
12 Hankkeen aikataulu ja eteneminen.....	40
12.1 Aikataulu ja riskit	41
12.2 Hyvinvointialueen väliaikaisten valmistelutyöryhmän lausunto	41
13 Hanketyöryhmän esitys	42

2 Johdanto

Kaupunginjohtajan johtoryhmä on päättänyt Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnitelun käynnistämisestä 08.05.2020. Hankesuunnittelutyöryhmään on nimetty seuraavat henkilöt:

Katja Lintunen, hankesuunnitteluarkkitehti, Tilapalvelut, puheenjohtaja
Kaija Kokkonen, kotihoidon päällikkö, vanhusten hoivapalvelut
Tiina Kallio, kotihoidon alue-esimies, vanhusten hoivapalvelut
Minna Kinnunen, asumispalvelujen alue-esimies, vanhusten hoivapalvelut
Ulla Reiman, palveluesimies, yhteisö- ja toimintakeskuspalvelut
Mikko Lankinen, tilahallintapäällikkö, perusturva ja terveydenhuolto
Kari Keränen, toimitusjohtaja, Niiralan Kulma
Auvo Vilpponen, asiakkuuspäällikkö, Tilapalvelut

Hankesuunnitteluun on osallistunut lisäksi

Mikko Korhonen, kuntoutusjohtaja
Katri Hiltunen, asuntotoimenjohtaja
Emma Tavi, rakennusarkkitehti, Tilapalvelut
Ilja Venäläinen, liikuntapalvelusuunnittelija, hyvinvoinnin edistäminen
Tanja Karpasto, tilahallintapäällikkö, kasvu ja oppiminen

3 Taustatiedot

3.1 Ikäihmisten asumispalvelut

Hankesuunnitelma liittyy laajempaan ikäihmisten asumispalvelujen järjestämistä koskevaan hankesuunnitelmakokonaisuuteen. Kokonaisuus muodostuu Pyörön (Liito-orava), Leväsen ja Puijonlaakson hankkeista. Liito-oravan tehostettu palveluasumisen palvelutalo valmistuu syksyllä 2021. Leväsen palvelutalon hankesuunnitelma hyväksyttiin keväällä 2021 ja rakennuksen on tarkoitus valmistua syksyllä 2023.

Puijonlaakson palvelutalon hanke voidaan toteuttaa, kun nykyiset palvelut ovat siirtyneet uusiin yksiköihin. Puijonlaakson tehostettu palveluasuminen siirtyy Liito-Oravaan ja lyhytaikaisen hoivan palvelut nykyiseen Leväsen palvelurakennukseen, jonka käyttötarkoitus muuttuu hankkokonaisuuden myötä.

3.2 Puijonlaakson palvelutalon tarveselvitys

Puijonlaakson nykyinen palvelutalo on rakennettu v. 1979-1981. Rakennus on sekä rakennus- että taloteknisen kunnan osalta elinkaarensa päässä. Rakennuksen peruskorjaaminen ei ole tehtyjen tutkimusten pohjalta järkevää tai kaikilta osin edes mahdollista. Osa tiloista on otettu pois käytöstä ja mm. keittiötoiminta on päättynyt. Kuopion Tilapalvelut on linjannut, että rakennus tullaan purkamaan lähivuosina.

Puijonlaakson palvelukeskuksessa oli tarveselvitysvaiheessa hetkellä 38 laitoshoidon paikkaa ja 40 lyhytaikaispaikkaa. Rakennuksessa toimivat myös kotihoidon tukikohta, hoivapalvelujen päivätoiminta ja asukastupatoiminta. Rakennuksessa olevat liikuntatilat ovat kuntalaisten käytettävissä.

21.3.2022

Puijonlaakson hanke kytkeytyy käynnissä olevaan Pyörön palvelutalohankkeeseen. Pyörölle on tulossa uusi tehostetun palveluasumisen rakennus Niiralan Kulman toteuttamana. Rakennukseen tulee 56 tehostetun palveluasumisen paikkaa sekä pientaloita, joita kohdistetaan ikäihmisille. Pyörön hankkeen tehostetun palveluasumisen paikat tulevat korvaamaan Puijonlaakson asumispalvelun paikkoja, mutta palvelutarpeen kasvusta johtuen asumispaikkoja tullaan tarvittamaan kaupunkitasoisesti lisää. Pyörön palvelutalon (Liito-orava) käyttöönotto on loppuvuodesta 2021. Ennen Puijonlaakson palvelukeskuksen purkamista tulee olla toteutettu myös Leväsen palvelukeskuksen muutos lyhytaikaiselle hoivalle.

Puijonlaakso on vanhuspalveluiden näkökulmasta selkeä ikäihmisten keskittymä ja tarvitsee toimintakeskuksen ja asumisen palvelut. Nykyisen toimintakeskus/palvelukeskuksen sijainti on paras mahdollinen tiheään asumisen ja Puijonlaakson kauppakeskuksen ja palvelujen kupeessa.

Huomioiden palvelutarpeen kasvu ja lyhytaikaispaikkojen toteutusratkaisu, Puijonlaaksoon tarvitaan asumispalveluyksikkö, jossa on noin 60 tehostetun palveluasumisen paikkaa. Nähdään tarpeellisena, että osa asunnoista kohdistetaan vaikeaa dementiaa sairastaville. Tehostetun palveluasuminen sijoittuminen muun toiminnan yhteyteen tukee tepe-asukkaiden arjen aktiivisuutta, vaikka yksikköinä hoitokodit ovatkin itsenäisiä.

Tarveselvityksessä on huomioitu myös muut toimintakeskuksessa olevat toiminnot, kuten päivätoiminta sekä hyvinvoinnin palvelualueen toiminnot. Tarveselvityksen esitys hankesisällöstä muodostui Perusturvan palvelualueen tarpeista, jotka ovat asumispalvelut, kotihoito sekä ikäihmisten päivätoiminta (toimintakeskus). Tarveselvitysvaiheessa hyvinvoinnin palvelualueen toiminnot eivät sisällyneet hankkeeseen, mutta ne lisättiin erillisen tarveselvityksen myötä.

Hankkeen toteutuksesta neuvotellaan Niiralan Kulman kanssa (vrt. Pyörön ja Leväsen asumispalveluhankkeet).

Perusturvan ja hyvinvoinnin edistämisen palvelualueet ja Tilapalvelut ovat yhdessä laatineet kohteesta tarveselvityksen. Tarveselvitys on käsitelty Perusturva- ja terveyslautakunnassa 21.4.2020 §39. Päätöksen mukaan

Esitetään hankesuunnittelun käynnistämistä siten, että Puijonlaaksoon sijoittuu 60 tehostettua palveluasuntoa, päivätoiminnan ja kotihoitoa tilat ja lisäksi vuokra-asuntoina toteutettavia tukiasuntoja. Hankesuunnittelun yhteydessä tulee selvittää, toteutetaanko TEPA-asunnot ARA-rahoitettuna vai vapaarahoitteisena. Hankkeen toteutuksesta neuvotellaan Niiralan Kulman kanssa vastaavasti kuten Pyörön asumispalveluhanke.

3.3 Rajalan koulun salitarve

Rajalan koulun laajennushankkeen yhteydessä on selvinnyt, ettei nykyinen liikuntatila riitä 4-sarjaiseksi kasvavalle koululle, huomioiden myös kouluun siirtyvät kolme esiopetusryhmää. Rajalan koulun liikuntasali sijoittuu siten, että salia ei ole mahdollista laajentaa. Mikäli laajennushanketta kasvatetaan siten, että koulun yhteyteen tehdään erillinen uusi liikuntatila, joudutaan rakentamaan uusi väestönsuoja. Suunnitteluryhmä on selvittänyt eri vaihtoehtoja ja on esittänyt, että liikuntatila toteutettaisiin Puijonlaakson palvelutalohankkeen yhteydessä. Rajalan koulu ja Puijonlaakson palvelutalo sijaitsevat lähekkäin ja koulun toiminnan kannalta liikuntatilan käyttö palvelutalon puolella on mahdollista. Esitys on hyväksytty hyvinvoinnin edistämisen ja kasvun ja oppimisen palvelualueen johtoryhmässä 12.1.2021

3.4 Hyvinvoinnin palvelualueen tarveselvitys liikuntatiloista

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta päätti kokouksessaan 19.5.2021 § 49, että hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen liikuntapaikkapalveluiden palveluverkostoon liitetään 1.10.2021 alkaen Suokadun, Leväsen, Iivolan ja Puijonlaakson toimintakeskusten allastilat. Toimintakeskusten kunto- ja liikuntasalit liitetään 1.1.2022 alkaen hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen liikuntapaikkapalveluiden palveluverkostoon.

Palveluverkkomuutoksen seurauksena hyvinvoinnin palvelualue otti uudelleen tarkasteluun Puijonlaakson palvelukeskuksen liikuntapalvelut. Liikuntapalvelujen merkitys nousi esiin myös kuntalaisaloitteessa, joka käsiteltiin hyvinvoinnin edistämisen lautakunnassa 29.5.2021. Puijonlaakson palvelukeskuksen liikuntasalille on käyttötarvetta aamu- ja päiväaikaan erityisesti ikääntyneiden liikuntaryhmille. Toimintaa järjestävät kaupungin liikunnanohjaajat, kansalaisopisto ja järjestöt. Lisäksi tiloja käyttävät merkittävästi vertaisohjatut ryhmät. Arvio ikääntyneiden liikuntaryhmien osalta klo 9- 16 välisenä aikana on 15 tuntia viikossa. Lisäksi klo 16 jälkeen tiloja käyttävät järjestöt oman liikunta toiminnan järjestämiseen. Liikuntasalin lisäksi käyttöä nykyisessä palvelukeskuksessa on ollut kuntosalilla ja allastiloissa. Erityisesti kuntosalissa on merkittävästi vertaisohjattua ryhmätoimintaa. Ikääntyvien osuus kasvaa tulevina vuosina, joten tulevaisuuden käyttötarve tulee huomioida palveluverkostoa kehitettäessä. Hyvän käyttöasteen saamiseksi liikuntasalin suunnittelussa on tärkeää huomioida koululiikuntatilan ulkopuolinen käyttö sekä koulupäivän aikana sekä koulupäivän ulkopuolella. Tämä tarkoittaa hyvää kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelua.

Puijonlaakson palvelukeskuksen liikuntatilat toimivat lähialueen asukkaiden liikuntatiloina. Puijonlaakson palvelukeskuksen ympäristössä keskimäärin enintään 1–1,5 kilometrin etäisyydellä sijaitsevat muun muassa Rajalan koulun liikuntatilat, Rajalan kuntosali, Kotkankallion kuntosali, Kuopio-hallin liikuntatilat (hallitilat, parkettitila ja kuntosali), Kuntolaakson uimahallin tilat ja kaksi kuntosalia. Hatsalan koululla sijaitsee myös liikuntatiloja ja niiden tulevaisuus ratkeaa Hatsalan uuden kouluratkaisun yhteydessä. Erityisesti ikääntyvien ryhmäliikunnan mahdollistavia tiloja ovat Kuopio-hallin parkettitila ja uimahallin monitoimiallas sekä pääaltaan matalampi osa sekä muiden palvelukeskusten erityisesti Suokadun palvelukeskuksen allastilat.

Tarveselvityksen perusteella esitetään, että hankkeeseen sisällytetään 260m²:n liikuntasali, monikäyttötila n. 80m² sekä tarvittavat varasto- ja pukutilat. Tilat palvelevat myös Rajalan koulun lisäliikuntatilarvetta. Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyi tarveselvityksen 23.6.2021 §63.

3.5 Palvelurakennusten lounaspalvelut

Tarveselvitysvaiheessa käsiteltiin mahdollisuutta lounasravintolatoimintaan palvelukeskusten yhteydessä. Lounaspalvelujen järjestäminen oli todettu vaikeaksi, koska palvelutalojen asukkaat voivat itse valita ateriatoimittajan. Yritystoiminnan kannalta riittävä peruskysyntä on keskeinen kannattavan liiketoiminnan kannalta. Lisäksi yritystilojen vuokraukseen ja palvelutarjonnan jatkuvuuteen liittyvät epävarmuudet koettiin ongelmalliseksi. Tästä syystä tarveselvitykseen ei kirjattu lounasravintolaa, vaikka sen tarve tunnistettiin.

Asiakasmaksulain muutos mahdollistaa ruokapalvelujen kehittämisen tarveselvitysvaiheen aikaista tilannetta paremmin. Vuoden 2020 lopussa tehtiin yhteistyössä Servican kanssa tarveselvitys, tavoitteena kehittää keittiökonsepti, joka tukisi tehostetun palveluasumisen asiakkaita, päiväkeskusryhmiä ja alueen asukkaita laajemminkin.

21.3.2022

Perustusturvan ja terveydenhuollon palvelualueiden johtoryhmä päätti 19.1.2021, että hankesuunnitelmaa laajennetaan siten, että hankkeeseen sisällytetään lounasruokailupalvelut. Palvelun tuottaa Servica. Ulkopuolelle myytävä lounasruoka yhdistetään Servican tuottamaan palvelukokonaisuuteen, jolloin lounasruokailuun liittyvät taloudelliset riskit voidaan minimoida.

3.6 Lainsäädännön muutokset

Tarveselvityksen valmistumisen jälkeen on tullut kaksi keskeistä lakimuutosta, jotka vaikuttavat erityisesti tehostettuun palveluasumiseen. Asiakasmaksulain ja vanhuspalvelulain muutokset vaikuttavat siihen, miten tukipalvelut (ateria-, vaatehuolto-, peseytymis-, siivous- ja turvapalvelut) sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävät palvelut jatkossa järjestetään ja rahoitetaan. Käytännössä lakimuutokset, erityisesti vanhuspalvelulain muutos, lisää työntekijämäärää tehostetussa palveluasumisessa.

3.6.1 Asiakasmaksulaki

Asiakasmaksulaki uudistui hankesuunnittelun aikana ja uusi maksu astui voimaan 1.7.2021. Laki laajentaa palvelujen maksuttomuutta ja erityisesti antaa säännöksiä palveluasumisen maksuista. Pitkäaikaisen tehostetun palveluasumisen maksuista säädetään muutoksen jälkeen pitkälti vastaavasti kuin pitkäaikaisen laitoshoidon maksuista. Lain §10h mukaan tehostettuun palveluasumiseen liittyvistä palveluista ei saa periä erillistä maksua. Tämä tarkoittaa sitä, että asiakkaan ei tarvitse valita, ottaako hän ateria- ja vaatepalvelut muualta vai hoivapalvelun tuottajalta, vaan ne kuuluvat asiakkaalta perittävään kuukausimaksuun, jota laki ohjaa.

Muutos vaikuttaa siten, että tehostetun asumispalvelun tuottaja voi kilpailuttaa ruokapalvelun, joka tuottaa palvelun kaikille asiakkaille ja sopia laajemmasta palvelukokonaisuudesta. Tämä antaa palvelun suunnittelulle pysyvyyttä, koska palvelutarve on vakio.

3.6.2 Vanhuspalvelulaki

Vanhuspalvelulain muutos vahvistettiin 1.10.2020. Lakimuutos tulee voimaan siirtymäajalla. Mitoitus nousee asteittain. 1.10.2020 henkilöstömitoitus on vähintään 0,5 työntekijää asiakasta kohti. Vuoden 2021 alusta henkilöstömitoitus on vähintään 0,55 ja vuoden 2022 alusta vähintään 0,6 työntekijää asiakasta kohti. Siirtymäaika päättyy 1.4.2023, jolloin henkilöstömitoitus vähintään 0,7 työntekijää asiakasta kohti tulee täysimääräisesti voimaan. Henkilömitoitukseen lasketaan hoitotyötä tekevät (esim. lähihoitajat, sairaanhoitajat, sosionomit ja geronomit), jotka tekevät välitöntä asiakastyötä. Tukipalveluja voidaan toteuttaa eri tavoin, joko oman henkilökunnan tuottamana tai esimerkiksi ostopalveluina ja myös erilaisia teknologisia ratkaisuja hyödyntäen ja näitä palveluja ei lasketa henkilöstömitoitukseen.

3.6.3 Hyvinvointialue

Hankesuunnitelmasta pyydetään erillinen arvio hyvinvointialuetta edustavalta väliaikaiselta toimielimeltä.

3.7 Strategiat ja selvitykset

3.7.1 Perusturvan ja terveydenhuollon palveluverkostojen kehittämisselvitys, asumispalvelut ja sairaalapalvelut 2013

21.3.2022

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

3.8 Muut taustatiedot

Kuopion vanhustentukiyhdistys on koonnut asukastoimikunnan kautta asukkaiden toiveita ja näkemyksiä koskien uusiutuvaa palvelutaloa. Toiveissa korostuu yhdessä tekeminen ja yhteisöllisyys. Uuden palvelutalon toivotaan olevaan alueen asukkaita kokoava rakennus. Toiveista useat liittyvät asukastupatoimintaan.

Keskeisimmät toiveet

- ruokala / kahvila
- kokous- ja kokoontumistila ("tarinatupa", seurapelit, kuorotoiminta, askartelu, käsityöt, myyjäisten järjestäminen)
- erillinen vetäytymistila (hiljainen tila, muutaman hengen kokoontuminen)
- liikuntatilat (punnittisali, uima-allas, voimistelu, juhlasalikäyttö)
- aurinkouloilu (lämmittimillä varustettu katettu alue)

4 Tavoitteet

4.1 Asumispalvelut

Perusturvan palveluverkkoselvityksen perusteella Puijonlaakso on yksi keskeinen vanhuspalvelujen kampus ja asumispalvelut ovat keskeinen osa palveluja. Kuopiossa on kasvava tarve vanhusten asumispalveluille. Tavoitteena on, että yli 75-vuotiaista 5 % tarvitsee tehostettua palveluasumista ja 2 % palveluasumista. Mikäli tähän tavoitteeseen ei päästä, kasvaa asumispalvelujen tarve vielä lisää. Valtuusto on linjannut, että oman tuotannon osuus asumispalveluista tulisi olla 35-45 %. Johtuen väestön ikääntymisestä, asumispalvelujen tarve kasvaa.

Huomioiden palvelutarpeen kasvu ja tarve purkaa laitostuotoinen palvelurakenne (Harjulan Uusi Kivelä osastot 8-10), tarvitaan Puijonlaaksoon asumispalveluyksikkö, jossa on noin 60 tehostetun palveluasumisen paikkaa ja lisäksi välimuotoista asumista. Tehostetun palveluasumisen sijoittuminen muun toiminnan yhteyteen tukisi TEPA-asukkaiden arjen aktiivisuutta, vaikka yksikköinä hoitokodit ovatkin itsenäisiä. Tehostetun palveluasumisen asunnoista 30 tulee kohdistaa vaikeasti muistisairaille. Muistiyksikön asukkailla on vaikea muistisairaus. Tavoitteena on, että asiakkaan kunto voidaan vakiinnuttaa siten, että asukkaalla olisi mahdollista asua ns. perusasumispalveluyksikössä.

Nyt suunnitellun Puijonlaakson hankkeen lisäksi viimeistään 2020-luvun puolella välissä tulee käynnistää toinen asumispalveluhanke, jossa toteutetaan vastaavan kokoinen yksikkö. Kohteen tulisi sijaita keskeisellä kaupunkialueella.

4.2 Ikääntyneiden välimuotoinen asuminen

Väestön ikääntyessä erityisesti ikääntyneille soveltuvien asumisratkaisujen tarve kasvaa. Kotona asumisen tukeminen ohjaa ikääntyneiden asumisratkaisujen toteutusta. Kuntiin tarvitaan

21.3.2022

asumisratkaisuja, jotka soveltuvat asukkaille, joilla ei vielä ole tehostetun palveluasumisen tarvetta.

Välimuotoisia kohteita ovat sellaiset asunnot, joissa ikääntynyt valitsee ja hankkii itse tai mahdollisesti kohteen työntekijän avustamana tarvitsemansa palvelut joko kunnan järjestämänä tai omalla kustannuksellaan. Kohteessa voi olla tavallisen asumisen lisäksi myös tavallista ja tehostettua palveluasumista. Tyypillistä välimuotoisille asumisratkaisuille on jonkinlainen yhteisöllisyyttä tukeva elementti. Välimuotoiselle asumiselle ei ole lakiin tai vastaavaan perustuvaa määritelmää, sillä kyse on lähtökohtaisesti tavallisesta asumisesta, johon on usein liitetty tarvittavia palveluja ja johon kuuluu yleensä jonkinlaisia yhteistiloja.¹

Puijonlaakson palvelutalon ympärillä on Kuopion Vanhustenkotiyhdistyksen ikääntyneille suunnattuja asuinrakennuksia ja KAS Asuntojen asumisoikeusasunto Pilvilinna, jotka on suunnattu 55 vuotta täyttäneille ja vanhemmille. Vanhustenkotiyhdistyksellä on ASO-talo Sammakkolamentie 8 sekä vuokratalot Rauhala ja Mailatie 3.

Kuopion kaupungilla on tavoitteena edistää välimuotoista asumista.

4.3 Hoivan päivätoiminta

Hoivan päivätoiminnalle on pysyvä tarve ja vanhusväestön lisääntyessä ja ikääntyessä palvelun tarve on kasvava.

Toimintatiloja tulisi olla siten, että kokopäivä- ja osapäiväryhmä voidaan eriyttää tarvittaessa omiin tiloihin. Erikoiset tilat sekä tilojen yhdisteltävyys mahdollistaa muuntojoustavuutta toiminnan suunnitteluun. Lisäksi tarvitaan työpajatiloja, joissa voidaan tehdä esim. pölyäviä tai märkätyötilaa edellyttäviä toimintoja, kuten kutominen, ompelu ja kankaanpainanta. Asiakkunassa on myös muistisairaita, mikä on huomioitava tilasuunnittelussa.

Varsinaisten toimintatilojen lisäksi tarvitaan tukitiloja, kuten, keittiötila, toimisto sekä sosiaalitilat. Päivätoiminta ei tarvitse erillisiä lepo huoneita, kokopäiväryhmissä olevien lepotarve voidaan hoitaa mekanismituoleilla, jotka saa helposti makuuasentoon ja ovat ergonomisia. Varsinaisia hoidollisia palveluita ei ole. Ruokailutilat ovat tärkeitä, koska päivätoimintaan kuuluu aamupala, lounas ja iltapäiväkahvit.

Saunomismahdollisuus on keskeinen osa päivätoimintaa. Päivätoiminta voi käyttää tehostetun palveluasumisen saunaosastoja.

4.4 Kotihoito

Tarveselvityksessä todettiin tarve sijoittaa sekä Puijonlaakson että Päivärannan kotihoidon tukitilat uuteen palvelukeskukseen. Tuolloin henkilömäärän arvioitiin olevan Puijonlaakson osalta 30 ja Päivärannan 30 työntekijää. Kotihoidon henkilökuntamäärä on kasvanut viimeisen parin vuoden aikana voimakkaasti, kasvua on ollut huomattavasti enemmän, kuin tarveselvityksessä arvioitu 1-2 työntekijää vuodessa. Tällä hetkellä Puijonlaakson hoitoringeissä on yhteensä 47 työntekijää, lisäksi alueella työskentelee sairaanhoitajia, muistihoitajia, fysioterapeutti ja lähihoitaja.

¹ Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen tilanne ja tulevaisuuden tarpeet, Olli Oosi, Jermias Kortelainen, Tuomas Luukkonen & Katri Haila, Ympäristöministeriön julkaisuja 2020:8, sivu 12.

Vuonna 2020 alkanut koronapandemia on muuttanut myös kotihoidon toimintatapaa. Hoitorinkien yhteiset taukotilat ovat epidemiatilanteissa riksi. Sosiaalityö on lyhytaikaisempaa ja porrastettua. Tilasuunnittelussa tulisi huomioida mahdollisuus tauko- ja tiimitilojen eriyttämiseen siten, että pandemiatilanteessa tarpeettomia altistumisia voidaan välttää.

Huomioiden kotihoidon työntekijämäärän kasvu, tavoitteena on sijoittaa palvelutaloon Puijonlaaksoa palvelevat hoitoringit. Päiväranta-Inkilänmäen alueen hoitorinkien tulevat tukikohdat on ratkaistava erikseen.

4.5 Lounasruokailu

Vuoden 2020 aikana käyty kansallinen keskustelu on korostanut yhteisöllisen kotihoidon sekä välimuotoisen asumisen kokonaisuutta, osana ratkaistaessa ikääntyvien lisääntyvää palvelun tarvetta. On todettu, että palvelutaloympäristö tukee asiakkaiden toimintakykyä ja kotihoidon keskeytyksiä on palvelutaloympäristöissä vähemmän verrattuna hajautettuun kotihoitoon. Keskeisiä vetovoimatekijöitä palvelutaloympäristöissä ovat mahdolliset viriketoiminnot ja yhteisöllinen mahdollisuus ruokailuun. Vaikutus ulottuu myös lähialueella asuviin ikäihmisiin, jotka mielellään käyttävä palvelutalon yhteydessä olevia avoimia palveluja ja osallistumismahdollisuuksia. Hankkeeseen sisällytetään lounasruokailumahdollisuus siten, että se voidaan toteuttaa tehostetun palveluasumisen ja päiväryhmätoiminnan ruokapalvelujen yhteydessä.

4.6 Liikuntapalvelut

Liikuntatilojen suunnittelussa on hyvä huomioida, miten tiloista saadaan mahdollisimman hyvin lapsia omatoimiseen liikkumiseen innostavia, ja kuinka tilat olisivat mahdollisimman monipuolisesti motorisesti kehittäviä. Kyseisen lähestymistavan avulla on mahdollista löytää uudenlaisia ajatuksia liikuntasalin monipuoliseen käyttöön muun muassa ikääntyvien liikunnan ja perheiliikunnan tarpeiden näkökulmista.

5 Nykytilanteen kuvaus

5.1 Toiminnallinen nykytilanne

Toiminnallinen nykytilanne on kuvattu tarveselvityksessä. Tarveselvityksen jälkeen on kotihoidon toiminnan osalta tehty uudelleen tarkastelua erityisesti pandemiaan varautumisen kannalta ja toimintamalli siirtyy tiimimalliin, jossa tavoitteena on tiimien tukikohtatilojen sijoittaminen hajautetusti mahdollisimman lähelle asiakaskuntaa.

Taulukko 1 Palvelukeskuksen osastojen henkilökuntamäärät 04/2021

	Osasto 1	Osasto 2	Yhteensä
Asiakkaat	40	38	78
Henkilökunta			39
aamuvuoro 7-15	16	8	
iltavuoro 12-21	6	5	
yövuoro 21-07	2	2	

Osasto 1:n aamuvuoron työntekijöihin on laskettu hoitohenkilökunnan lisäksi lääkäri, osaston hoitaja, vastaava sairaanhoitaja, fysioterapeutti ja muut avustava henkilöstö kuten viriketyöntekijät.

5.2 Tekninen nykytilanne

Puijonlaakson palvelutalo on rakennettu 1979-1981. Rakennuksessa on käyttötiloja kolmessa kerroksessa ja lisäksi neljännessä kerroksessa oleva varastotila. Julkisivut ovat tiiliverhoiltuja ja kattomuotona on tasakatto. Ulkoseinät ovat pääsääntöisesti kivirunkoisia. Osassa rakennusta seinän yläosissa on puurunkoisia rakenteita. Rakennus on rakenteiltaan ja järjestelmiltään pääsääntöisesti alkuperäisessä kunnossa. Pinnoitteiden uusimisia on tehty rakennuksen eri tiloissa, esimerkiksi potilashuoneiden wc-tiloja on uusittu sekä alakerran sauna- ja pesutilat on uusittu. Lisäksi ensimmäisen kerroksen tiloihin on lattiarakenteita muutettu tuulettuviksi. Kiinteistön 2. ja 3. kerroksen pesutilat ovat alkuperäisessä kunnossa.

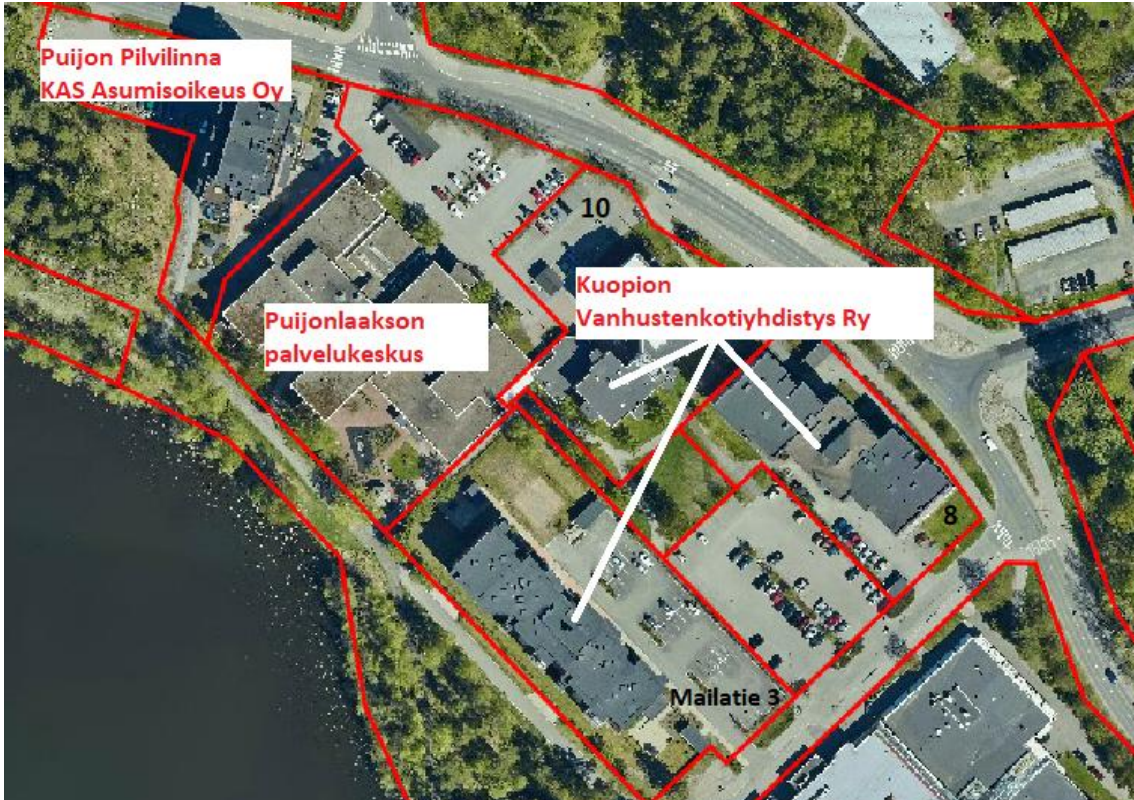
Rakennukseen on tehty Sisäilmakeskus Oy:n riskikartoitus vuonna 2014. Vuonna 2018 Sweco Asiantuntijapalvelut Oy laati ilmanvaihtoon ja sisäilmaan liittyvät selvityksen, raportti on allekirjoitettu 14.5.2018.

Rakennuksen sisäilmaan liittyvien olosuhteiden korjaavien toimenpiteiden palaverissa 13.6.2018 on todettu, että turvaavat toimenpiteet tarvitaan aikajänteelle 3-5 vuotta. Osa tiloista on otettu pois käytöstä ja mm. keittiötoiminta on päättynyt.

6 Maankäyttö ja ympäristö

6.1 Puijonlaakson seniorikortteli

"Seniorikortteli" muodostuu Puijonlaakson palvelukeskuksesta sekä sitä ympäröivistä asuinrakennuksista.



Kuva 1 Puijonlaakson "seniorikorttelin" kiinteistöt

Alue on rakentunut Palvelukeskuksen ympärille. Palvelukeskus on rakennettu 1981, ympärillä on Vanhustenkotiyhdistyksen Sammakkolammentie 10 ("Rauhala" rak. 1993), Sammakkolammentie 8 (rak. 2004) ja Mailatie 3 (rak. 2014). KAS Asumisoikeuden Puijon Pilvilinna on valmistunut 2010.

6.2 Kaavatilanne

Puijonlaakson toimintakeskuksen alue on merkitty Kuopion keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Puijonlaakson toimintakeskuksen kaava on päivitetty 2009, Setlementtiasunnot Oy:n (Nyk, KAS asumisoikeus Oy) rakennushankkeen yhteydessä. Toimintakeskuksen tontin pinta-ala on 7409 m².

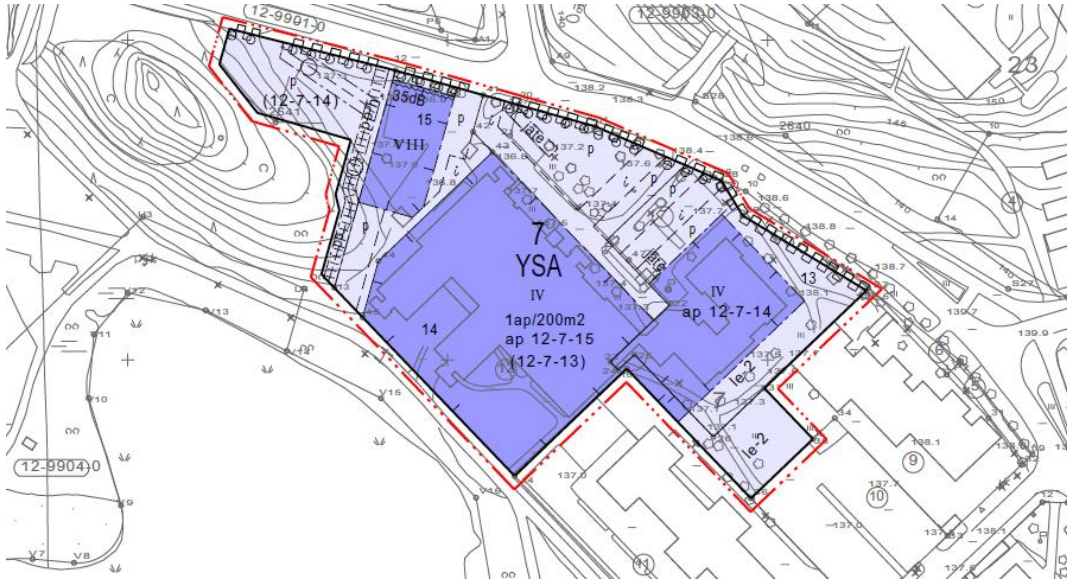
Korttelin 12-7 tontit 13...15 on merkitty sosiaalitointa ja terveyden huoltoa palvelevien rakennusten sekä niihin liittyvien asuinrakennusten korttelialueeksi (ALY). Asemakaavassa ei ole merkitty rakennusoikeutta lukuna eikä tontin tehokkuuslukuna, vaan rakentamista ohjataan kullekin tontille määritellyllä maksimikerrosluvulla ja tiukalla rakennusallalla.

21.3.2022

Seuraavassa on esitetty ohjeelliset rakennusoikeutta kuvaavat kerrosalat korttelissa (Asema-
kaavaselostus):

S-Asunnot	4 000 k-m ²
Palvelukeskus	6 000 k-m ²
Rauhala	2 779 k-m ²

Nykyisen toimintakeskuksen kerrosala talousrakennuksen mukaan lukien on 5985 k-m².



Kuva 2 Ote asemaakaavakartasta

6.2.1 Asemakaavamuutos

Palvelutalon eteläpuolella on käynnissä asemakaavamuutoshanke. Hankesuunnittelun aikana asemakaavoituksen kanssa on käyty keskustelua, että palvelutalon alue liitetään asemakaavamuutosalueeseen. Koska eteläpuoleisen osan asemakaavan etenemiseen sisältyy edelleen epävarmuutta, viedään palvelutalon asemakaavamuutos erillisenä hankkeena eteenpäin. Asemakaavamuutokselle asetetaan hankesuunnittelun kannalta seuraavat tavoitteet:

- muutetaan tontin eteläpuolella oleva le-alue pysäköintialueeksi
- mahdollistetaan palveluasuinrakennuksen rakentaminen Sammakkolammentien varteen
- määritellä rakennusoikeus siten, että se mahdollistaa palvelutalon ja asuinrakennuksen rakentamisen

Asemakaavoituksen kanssa käytyjen keskustelujen yhteydessä on noussut esiin tarve varmistaa kevyenliikenteen kulkuyhteys tonttien 11 ja 14 välistä Sammakkolampea kiertävälle reitille. Tavoite on, että uusi asemakaava on lainvoimainen maaliskuussa 2023. Asemakaavamuutoksesta on jätetty hakemus asemakaavoitukselle.

6.3 Rasitteet

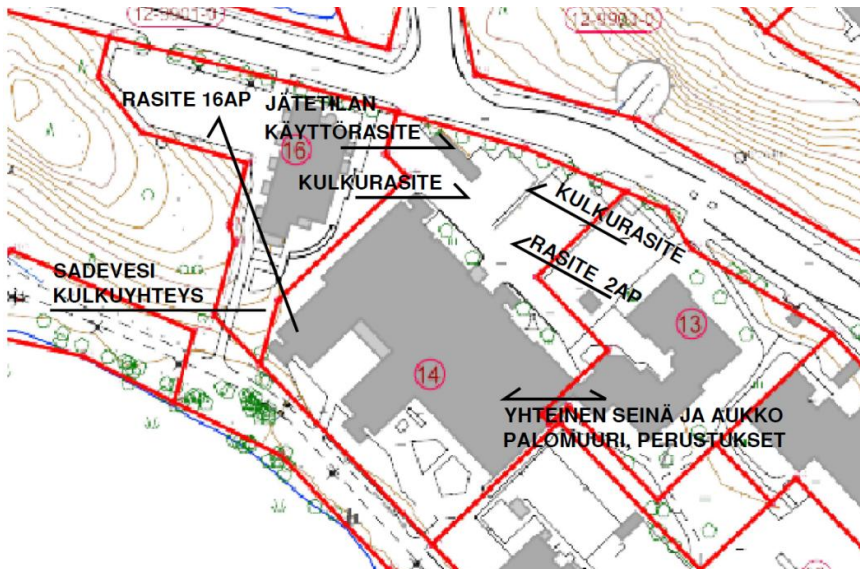
Rakennushankkeiden myötä alueella on runsaasti rasitteita. Rasitetoimitus on tehty 2009. Keskeisimmät rasitteet muodostuvat palvelukeskuksen ja Rauhalan rakennuksen kytkeytymisestä yhteen sekä korttelialueen autopaikoista.

Kuopion kaupunki ja Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry ovat tehneet rasitesopimuksen 13.8.1992, Vanhustenkotiyhdistyksen rakennushankkeen yhteydessä. Sopimuksessa on sovittu yhteisestä seinästä sekä siihen liittyvistä rajapinnoista. Rasitteen purkamisesta on sovittu seuraavasti

7§ Jos ko. rasitteiden katsotaan olosuhteiden muuttumisen vuoksi käyneen tarpeettomiksi ja menettäneen merkitystään, ne voidaan tontin 12-7-7- haltijan vaatimuksesta poistaa.

8§ Rasitteiden perustamisesta tai poistamisesta aiheutuneet toimenpiteet ja kustannukset jäävät tontin 12-6-6- haltijan hoidettavaksi.

Palvelutalon purkamisen yhteydessä purkautuu Vanhustenkotiyhdistyksen ja Kuopion kaupungin välisiä rasitteita. Rasitteiden kustannusten jakaantumisesta sovitaan tavoitehinta-arvion laatimisen jälkeen.

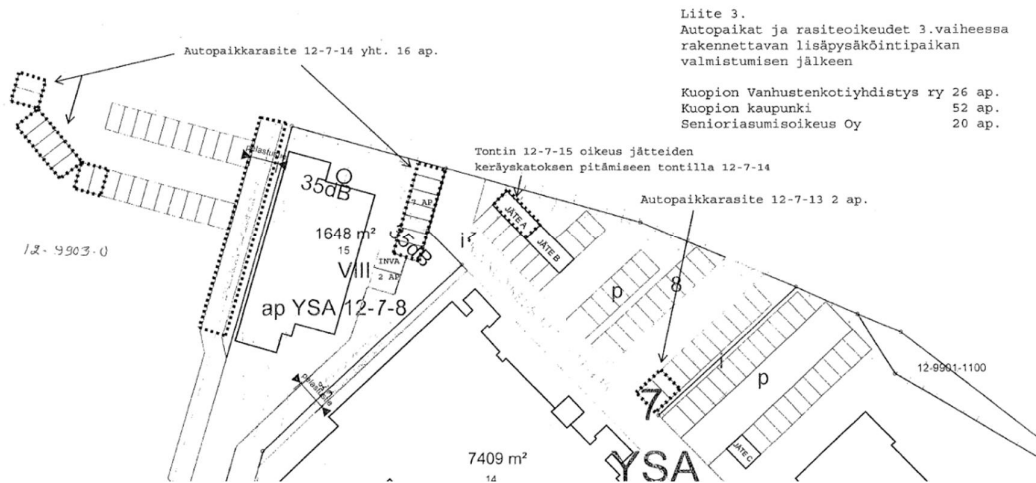


Kuva 3 Yleiskuva alueella olevista rasitteista.

6.4 Pysäköinti

Alueella on yhteensä 98 autopaikkaa, joista toimintakeskuksen autopaikkoja on 52 autopaikkaa. Näistä Tontin 16 puolella on rasitesopimuksen mukaisesti 16 autopaikkaa. Rakennushankkeen yhteydessä joudutaan lisäämään autopaikkoja. Palvelutalon tontilla on rasitteena kaksi Vanhustentukiyhdistyksen autopaikkaa.

21.3.2022



Kuva 4 Autopaikkatilanne tonttien 3, 14 ja 16 osalta.

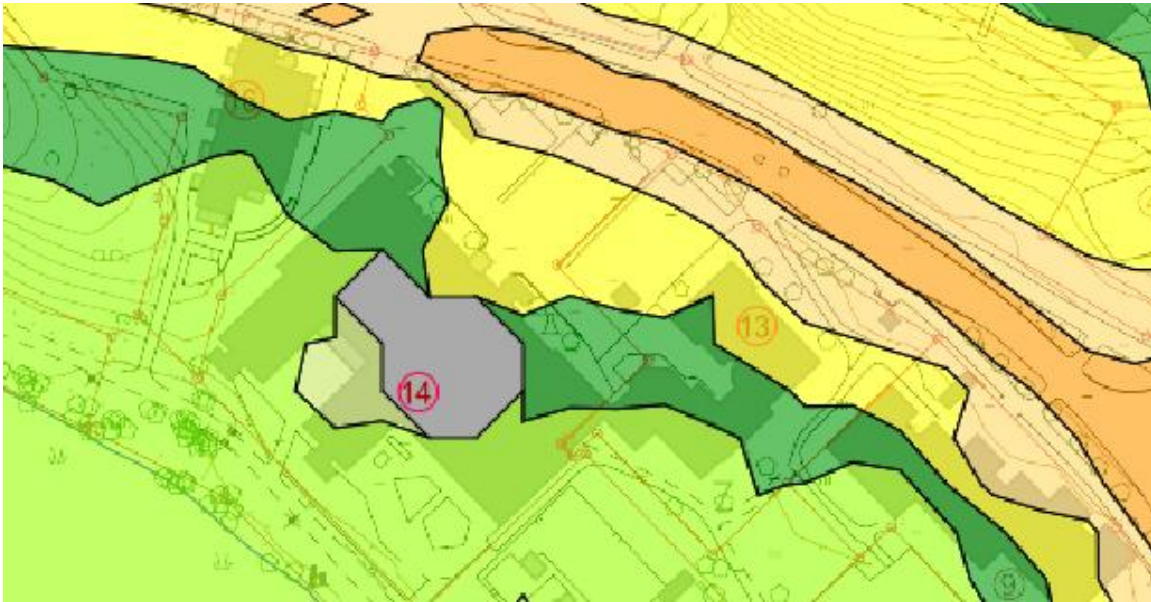
Palvelutalon ja kotihoidon henkilökuntamäärä on arvioitu olevan n. 120 työntekijää, jakaantuen useampaan työvuoroon. Rakennettava asuinrakennus lisää autopaikkatarvetta. Rakennushankkeessa toteutetaan kaavan edellyttämät velvoiteautopaikat. Autopaikkoja tulee olemaan henkilökuntamäärään nähden niukasti ja henkilökunta joutuu turvautumaan alueella oleviin yleisiin autopaikka-alueisiin. Autopaikoista varataan kotihoidon työajoon 13 autopaikkaa.

6.5 Pienhiukkaset

Kuopion kaupunkialueen ilmanlaadusta on kartta-aineistoa Paikkatietojärjestelmässä. Kartta-aineisto kuvaa tilannetta 2017 sekä ennustetta vuodelle 2035. Palvelutalon alueella viitostien vaikutus erityisesti N02-pitoisuuksissa on vähentynyt siten, että vuosikeskiarvo on enää 7-10 µg/m³. Samoin pienhiukkaspitoisuudet PM2,5 ja PM10 ovat erittäin alhaiset. Vuodelle 2035 tehty ennuste ei tuo muutoksia tähän.

6.6 Melu

Rakennus ja sen oleskelu- ja piha-alueet niiden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennuksen sekä rakennuspaikan piha- ja oleskelualueiden meluallistutus ja ääniolosuhteet eivät vaaranna terveyttä, lepoa tai työntekeä. Melutasot tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen (Vnp 993/1992) ohjearvot. Hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB, eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.



Kuva 5 Liikenteen aiheuttama päivämelu, ennuste 2035. (Paikkatieto)

Sammakkolammentien liikenne nostaa melutasoa, mutta rakennusten massoittelemalla voidaan suojata piha-alueita tehokkaasti. Kuopion karttapalvelun paikkatietoaineistosta on havaittavissa, että päiväaikainen melutaso laskee alle 55dB 30-40 metrin päässä tien keskilinjasta jo ilman melusuojustakin. Sammakkolammen suuntaan avautuvat piha-alueet ovat hiljaisia.

7 Tilaohjelma

Kuopion Tilakeskus laati yhdessä Niiralan Kulman kanssa Petoselle sijoitettavan tehostetun palveluasumisen (TEPA) hankesuunnitelman (Liito-orava). Rakennushanke on käynnissä ja kohde valmistuu 2021. Hankesuunnitelmassa oli määritelty keskeisiä toiminnallisia vaatimuksia ja tarpeita on tarkennettu suunnitteluvaiheessa. Liito-oravan toiminnallinen malli ollut pohjana sekä Leväsen palvelukeskuksen hankesuunnitelmassa että Puijonlaakson hankkeessa. Kuitenkin Puijonlaakson sijoittuvaan muistiyksikköön liittyy toiminnallisia erityispiirteitä, jotka poikkeavat ns. tavallisesta tehostetusta asumispalvelusta. Lisäksi hankkeeseen kuuluu useampia toimijoita, Liito-oravan ja Leväsen hankkeiden ollessa puhdasta tehostettua palveluasumista.

Tilaohjelma on hankesuunnitelman liitteenä.

7.1 Kotihoito

Puijonlaakson yksikköön sijoittuu tilat neljälle hoitoringille. Yhdessä hoitoringissä on 9-10 työntekijää. Tukikohtaan sijoitetaan hiljaisen työn pisteitä, joita käyttävät hoitoringin työntekijöiden lisäksi sairaanhoitajat, lääkärit, muistihoitajat ja fysioterapeutti. Erillinen äänieristetty työhuone varataan lähijohtajalle, huoneessa pieni neuvottelukalustus.

Hoitoringeille varataan rinkikohtaiset tiimi- ja taukotilat. Muut tilat ovat yhteiskäyttöisiä. Erilliset tiimi- ja taukotilat vähentävät pandemiatilanteissa hoitorinkien välistä altistumisriskiä ja sitä kautta antavat toimintavarmuutta. Hoitorinkien tiimitilassa pidetään säännölliset työkokoukset ja tilassa on mahdollisuus kirjauksiin. Taukotiloja voidaan käyttää myös tapaamis- ja kokoustiloina. Tukikohtaan sijoitetaan yhteiskäyttöiset varasto-, toimistolaite-, ja lääketilat.

21.3.2022

Sosiaalitulojen osalta tilat voivat olla yhteiskäyttöiset tehostetun palveluasumisen työntekijöiden kanssa. Sosiaalituloja voidaan jakaa eri kerroksiin.

Kotihoidolle varataan 13 autopaikkaa kotihoidon autoille. Lisäksi rakennukseen varataan lämmin säilytystila kolmelle sähköpyörälle, jossa on myös pyörien latausmahdollisuus.

7.2 Ikäihmisten päivätoiminta

Ohjattu päiväryhmätoiminta on tarkoitettu ikääntyneille, jotka eivät terveydentilansa tai kuntonsa vuoksi voi osallistua avoimeen toimintaan. Asiakkaita ohjautuu mm. kotihoidon palvelun kautta. Päivätoiminta tukee asiakkaan omatoimisuutta kuntouttavalla ja virikkeellisellä toiminnalla. Päivätoiminnan myötä asiakas saa tukea fyysisen, psyykkisen ja sosiaalisen toimintakyvyn harjoittamiseen sekä tarvittaessa hygieniapalveluja. Tavoitteena on myös tukea kotihoitoa ja omaishoitajuutta tarjoamalla omaishoitajalle mahdollisuuden omaan lepo- ja harrastuspaikkaan.

Päivätoiminta järjestetään toimintakeskuksissa. Kokopäiväryhmien toiminta-aika on 6h/vrk ja osapäiväryhmien 4h/vrk. Kokopäiväryhmien osallistujamäärä on tällä hetkellä 8-10 ja osapäiväryhmissä 6-8. Päivätoiminnan henkilömäärä on kolme työntekijää kokopäiväryhmässä ja kaksi osapäiväryhmässä.

Päivätoiminnan tarve kasvaa, kasvua lisää myös omaishoitajien tukeminen. Nykyinen tila on ok, mutta tila ei tule riittämään jatkossa, koska nyt samaa tilaa jakavat osa- ja kokopäiväryhmät.

Päivätoiminnan tiloihin sijoitetaan kodinhoitokalusteryhmä (siivousvarustekaappi + allas), joka mahdollistaa toiminnan aikaisen puhtaanapidon.

Päivätoiminnan tiloihin sijoitetaan kevyt keittiöryhmä. Keittiöryhmään sijoitetaan allas, jääkaappi, tilaa mikroaaltouunille ja kahvinkeitinille sekä laskutasoa. Päivätoiminnan yhteydessä voidaan myös leipoa. Leipomukset paisto tehdään yhteistyössä Servican kanssa ruokapalveluiden uunissa.

7.3 Liikuntatilat

Tilojen suunnittelussa tulee huomioida monipuolinen käyttö, eri ikäryhmille ja erilaisiin liikunta- ja harrastusmuotoihin. Muassa ikääntyvien liikunnan ja perheliikunnan tarpeiden näkökulmista. Näitä elementtejä voisivat olla esimerkiksi kiipeilymahdollisuuksien huomioiminen seinärakenteissa niin, ettei erillisiä ulokkeita kuitenkaan tuotaisi vaarantamaan turvallista liikkumista sekä monipuolisella tempuratavarustelulla. Erillinen varustelu edellyttää riittäviä varastotiloja niiden säilyttämiseen.

Liikuntatiloissa mahdollistetaan erilaisten älylaitteiden, etäjumppavalmennusten, vuorovaikutteisten infotvt-pisteiden sekä valmennuskäyttöön tarkoitettujen kamerajärjestelmien käyttö. Tiloihin on mahdollista asentaa myös iWall-tyyppinen interaktiivinen pelijärjestelmä.

7.3.1 Liikuntasali

Liikuntasali tulee varustaa äänieristävällä väliverholla, jolla liikuntasali voidaan tarvittaessa jakaa kahteen osaan. Liikuntasalin vapaan lattiatilan mitoissa olisi hyvä huomioida esimerkiksi pienen koripallokentän mitoitus lisättynä tarvittavilla suoja-alueilla ja myös vapaan korkeuden tulisi palvella pallopelien tarpeita. Liikuntasalin lattia tehdään joustopinnoitteella. Salin vapaa korkeus 6m.

Liikuntatilaa ei varusteta kiinteillä AVA-varusteilla. Tilassa käytetään liikuteltavia, esim. mikseri- ja projektorivaunuja. Samoin kattoon ei asenneta kiinteitä kaiuttimia pallopelien suojaustarpeen vuoksi.

Taulukko 2 Liikuntatilojen ICT-varustelutarve

Järjestelmä	Lisätiedot
Kiinteän verkon varustelu	Aktiivilaitteet ja kaapelivedot pisteille
Langatan verkko	Tukiasemat ja työt (verkot opetus/pankuopio)
Gymplus	Konenäköön perustuva käyttäjätilastointi. Käyttöönotto.
iWall	Peliseinä vaihtuvalla sisällöllä
Siirrettävä audiot	Kaiutin, mikseri, mikrofonitekniikka
LCD-paneelit	1 kpl 75" + OneLan monialueistoitin, asennus, jalusta kaapelointi ja työt, DigiTV-liittymä
Langaton kuvanpeilaus	Airserver Connect2 + asennus
Ilmanlaadun mittarointi	Airthings anturit ja tukiasemat

7.3.2 Monitoimisali

Liikuntatilojen monikäyttöisyyttä voidaan parantaa toteuttamalla liikuntasalin yhteyteen erillisen toiminnallisen lisätilan, mihin voidaan sijoittaa eri käyttäjäryhmiä palveleva kuntoilu- ja kehonhuoltotoimintoja sekä perusvälineistöä näihin tarpeisiin sekä kehonpainoaharjoittelua mahdollistavia kalusteita ja välineistöä.

7.3.3 Pukutilat

Pukutilojen suunnittelussa on huomioitava erityisesti päiväaikaan eri käyttäjäryhmät. Tiloissa voi olla yhtä aikaa koululiikunnan ryhmä sekä erillinen ryhmä tai yksittäiskäyttäjiä monitoimitilassa. Pukutiloista yksi toteutetaan esteettömänä ja sukupuolineutraalisti siten, että tila on varattu monitoimitilan käyttäjille silloin, kun liikuntasali on koulun käytössä. Koululuokkien pukutilojen pesutilat toteutetaan yhden hengen suihkutiloina, joissa on tilaa riisuuntumiselle.

7.3.4 Varastotilat

Liikuntatilojen yhteyteen sijoitetaan kaksi varastotilaa, joista toinen on tarkoitettu ensisijaisesti koulun liikuntavälineiden käyttöön. Varastotiloja tarvitaan tavanomaista enemmän, jotta tilan monikäyttöisyyttä voidaan lisätä erilaisella varustelulla.

7.4 Lounasruokailu

Tavoitteena on rakentaa palvelukonsepti, johon kuuluu avoin ateriapalvelu. Toimintamallin lähtökohtana on toimitilatehokas ratkaisu, jossa innovatiivisesti hyödynnetään yhteiskäyttöisiä tiloja. Lähtökohtana on, että ateriatuotanto tapahtuu palvelutalon ulkopuolella ja esim. keittiötiloissa hyödynnetään synergiaa päivätoiminnan kanssa. Myös talon ulkopuolisten käytettävissä olevan lounastarjoilun lisäksi palvelutarjontaa voidaan laajentaa kahvila- ja välipalatarjontaan esim. automaatti- ja itsepalveluratkaisuja hyödyntäen, jolloin palveluaikaa saadaan laajennettua.

Palvelukeskuksen asukkaiden ruokailu tapahtuu erillisissä ruokailutiloissa, joihin lounasruoka toimitetaan vaunuissa. Ruokavaunuja varten on tiloihin varattava voimavirtasähköpisteet. Kuskakin kerroksessa on omat keittiönsä, joihin ruokapalvelu tukeutuu. Lounasaikaan leivät, juomat yms. tarjoillaan suoraan keittiön tarjoilutasolta tai sitä varten varattavalta erilliseltä tarjoilutasolta. Aamu-, iltä- ja välipalat tarjoillaan tältä samalta tarjoilutasolta.

2. kerroksen osalta eri käyttäjien lounasruokailun järjestäminen vaikuttaa tilasuunnitteluun siten, että keittiö on sijoitettava keskeisesti asumispalveluyksikön ja päivätoiminnan väliin. Ulkopuoliset asiakkaat voivat ostaa aterian päivätoiminnan tarjoilutilan puolelta ja ruokailla aula-alueella. Aula-alue voi toimia kokoontumistilana silloin, kun päivätoiminnan tilat eivät ole käytettävissä. Avoimen lounasruokailun järjestämiseksi kyseisen keittiön tulee olla varustelutasoltaan muita keittiöitä laajempi ja kylmäsäilytystilaa tarvitaan enemmän eri käyttäjäryhmille. Päivätoiminnan suuntaan keittiöstä on ruokajakelun mahdollistava tarjoilutiski, joka on mahdollista sulkea rulolla. Tarjoilutiskissä on huomioitava sekä lämmin-, että kylmätarjoilu sekä varattava paikka mm. astioille sekä kassalle. Asukkaiden ruokailutilan suuntaan keittiöstä voi olla suppeampi tarjoilutiski, ellei sitä sijoiteta paremmin saavutettavaksi ruokailutilaan.

1. ja 3. kerroksen keittiöt varustetaan normaalilla edestä avattavalla laitoskäyttöön sovelut- valla astianpesukoneella. 2. kerroksen keittiötilan pesumäärä on suurempi ja tilaan tulee kupu- kone, joka edellyttää erillistä huuvausta. Lisäksi keittiöön tulee uunikapasiteettia.

Kaikkiin ruokailutiloihin on varattava paikka myös tarjotinpalautusvaunuille. Lisäksi ruokailu- tilan suunnittelussa huomioidaan tilavaraus astiakaapeille. Kaikki keittiöt ja ruokasalit on varus- tettava käsienpesupisteillä.

7.5 Kokoontuminen ja juhlat

Vanhustenkotiyhdistyksen asukastoimikunnan kokoamassa toivelistassa korostui tarve sosiaali- selle kanssakäymiselle ja tapahtumille. Tilaohjelmaan ei ole sisällytetty erillistä yhteisöllistä ti- laa, mutta tilarakenne on suunniteltu siten, että aula- ja päivätoiminnan tiloja on mahdollista vuokrata eri harrastusryhmille. Päivätoiminnan sisäänkäynnin yhteydessä oleva aulatilaa mah- dollistaa oleskelun ja ruokailun/kahvittelun myös päivätoiminnan toiminta-aikana. Koska päi- vätoimintaa on vain 4-6h/ arkipäivisin, jää tilojen käyttöaikaa runsaasti myös ulkopuolisten käyttöön. Päivätoiminnan tiloja voidaan avata asumispalvelujen yhteistiloihin, jolloin mahdolli- stuu erilaisten juhlien ja tapahtumien järjestäminen, joihin asumispalvelujen asiakkailta on hyvä mahdollisuus osallistua. Asumispalvelu voi käyttää tiloja asukkaiden ryhmäkokouksiin, kun tarvitaan eriytettyjä tiloja.



Kuva 6 Tilaryhmittelyn avulla voidaan nostaa tilojen käyttöastetta ja mahdollistaa toiminnallinen muuntojoustavuus

21.3.2022

7.6 Tehostettu palveluasuminen

Tehostettu palveluasuminen jakaantuu kolmeen kerrokseen, joista 3. kerroksen yksikkö on suunnattu hoidollisesti erityisen vaativille muistisairaille.

Asukkaat asuvat hoitokodissa ensisijaisesti yhden hengen huoneita. 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. Huoneistojen suunnittelussa huomioidaan muuntojoustavuus siten, että esim. runkorakenne mahdollistaa asuntokokojen muutoksen.

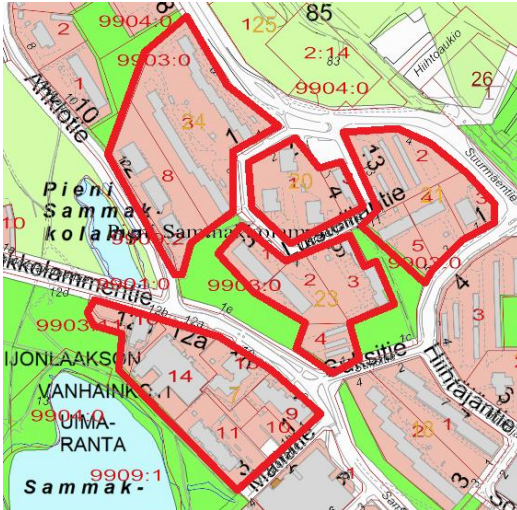
7.6.1 Muistiyksikön erityispiirteet

Muistisairaat asukkailla voi olla tunne-, psykoosi- ja kognitio-oireita, elimistön häiriöitä sekä sen lisäksi haitallisen käyttäytymisenä ilmeneviä oireita. Erityisesti käyttäytymiseen liittyvät oireet vaikuttava tilasuunniteluun. Motorinen levottomuus luo tarvetta jatkuvaan liikkeellä oloon ja aggressiivisuus voi kohdistua kalustukseen ja rakennusosiin. Muistiyksikössä ääneristys- ja vaimennus korostuvat vielä voimakkaammin. Melu ja hälinä voivat pahentaa asukkaan oloa, toisaalta asukas saattaa itse olla hyvin äänekäs eikä hallitse esim. huutamistaan. Vaikeimmissa tapauksissa hoitotyö on tehtävä kuulosuojaimia käyttäen. Toisaalta musiikki ja laulu voivat rauhoittaa levotonta asukasta ja ns. aistihuoneesta on hyviä kokemuksia. Ruokailu- ja oleskelutilat tulisi erottaa selkeästi toisistaan. Erityisesti ruokailualueella syntyy ääntä ja hälinää, jolloin erillinen oleskelutila antaa mahdollisuuden rauhallisempaan oleskeluun ja seurusteluun. Muistisairas ei hahmota oikein peilikuvaa tai läpinäkyviä rajaavia rakenteita, tästä syystä käytävän päässä olevat ikkunat tai lasiovet ovat ongelmallisia, samoin peilaavat pinnat.

Muistiyksikkö poikkeaa perusyksiköstä siten, että asiakkaiden huollon tarve on suurempi, huuhtelutiloja tulee olla enemmän. Johtuen hoitotyön haasteita, yksikön koko on pienempi, kuin perus-TEPA:ssa.

7.7 Väestönsuoja

Nykyiselle palvelutalolle on rakennusluvan myöntämisen yhteydessä annettu väestönsuojelulautakunnan päätös, jossa rakennuksen (5923 k-m²) väestönsuojatarve hoidetaan Puijonlaakson koillisesta väestönsuojasta. Koillisen väestönsuojan suojapinta-ala on 732 m². Tällä hetkellä ei ole selkeää kuvaa, miltä osin Puijonlaakson väestönsuojien pinta-ala on käytetty. Aiemmin tiedot väestönsuojista on ollut kootusti pelastuslaitoksella. Uudempien väestönsuojien, kuten Lippumäen väestönsuojan käyttöastetta hallinnoi rakennusvalvonta. Vanhojen suojien osalta tietoja ei ole ylläpidetty eikä varsinaan siirretty sähköiseen muotoon. Selvitystyötä vaikeuttaa se, että Puijonlaakson yhteisväestönsuojien mitoitus ei vastaa suoraan siihen kuuluvien kortteleiden rakennusoikeutta, vaan mitoitus on haettu huojennusta. Lisäksi kortteiden asemakaavoihin ja sitä kautta rakennusoikeuksiin on tullut muutoksia.



Kuva 7 Puijonlaakson koilliseen yhteisväestönsuojaan kuuluvat korttelit

Rakennusvalvonnan kanssa on pidetty kokous 22.4.2021. Kokouksessa todettiin, että alkupe-
räisen rakennusluvan kerrosalan perusteella väestönsuojapinta-alaa olisi 119m² yhteisväes-
tönsuoja. Mikäli Puijonlaakson yhteisväestönsuojasta ei löydy tarkempaa tietoa, riittää ny-
kyinen kalliosuoja palvelutalolle (arvioitu tarve 100m²), mutta asuinrakennukselle tulee raken-
taa uusi väestönsuoja (arvioitu tarve 30m²).

Mikäli myös asuinrakennuksen väestönsuojat halutaan osoittaa yhteisväestönsuojaan, tulisi
selvittää, onko yhteisväestönsuojaan käyttämätöntä pinta-alaa. Tämä edellyttää kaikkien kiin-
teistöjen, jotka ovat oikeutettu väestönsuojaan, rakennuslupien selvittämistä, koska ajanta-
saista selvitystä ei ole löytynyt. Pohjois-Savon pelastuslaitoksella on arkistomateriaalia väes-
tönsuojista ajalta, jolloin pelastuslaitos hallinnoi suojien käyttöä. Alustava arvio on, että suoja-
pinta-ala on liki kokonaan käytetty. Hankkeessa varaudutaan rakentamaan väestönsuoja
asuinrakennuksen osalta.

8 Laadulliset vaatimukset

Laadullisten vaatimusten osalta hankesuunnitelmaan kirjataan kaupungin käyttöön tulevan palvelurakennuksen vaatimukset. Vuokra-asunto-osa tehdään Niiralan Kulman oman toimintamallin ja laatukriteerien mukaisesti. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa on käyty yhteydenpitoa hankkeen aikana, jotta asumispalveluosa vastaisi ARA:n laadullisia tavoitteita.

8.1 Asuminen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, ohjaus

Aran kanssa on pidetty puhelinneuvottelu massoitteluluonnoksesta 26.4.2021. Aralta paikalla olivat

- Sonja Manssila, erityisasiantuntija, erityisryhmien hankkeet
- Ritvaliisa Rinnemaa, rahoitusylitarkastaja
- Sampo Valliusm erityisasiantuntija



Kuva 8 ARA:lle 26.4.2021 esitetty massoitteluluonnos

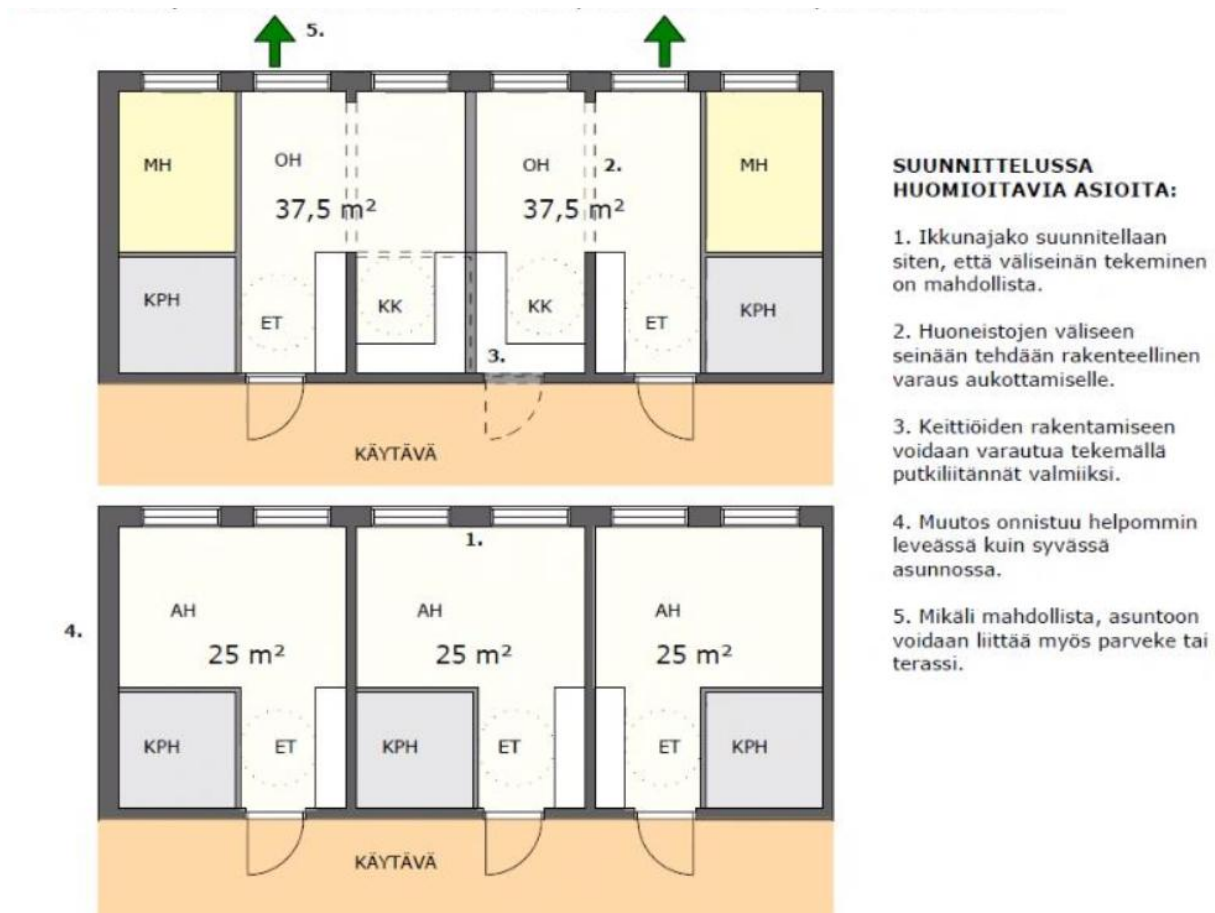
ARA:n näkemyksen mukaan tilasuunnittelua tulee kehittää siten, että rakennuksen tilatehokkuutta saadaan parannettua. Luonnoksissa esitettyä laajaa sisäistä kiertomahdollisuutta ei tästä syystä pidetty hyvänä. Tilasuunnittelua tulisi kehittää suoralinjaisemmaksi siten, että asunnot ovat käytävän varrella, huolehtien kuitenkin siten, että käytävä on tilana miellyttävä, hyvin sisustettu ja valoisa. Mahdollisimman monesta asunnosta tulisi mahdollistaa näkymät lammelle ja viheralueille.

Rakennuksen massoittelun kannalta ARA näki parempana vaihtoehtona, että tehostettua palveluasumista jaetaan useampaan kerrokseen, jolloin rakennuksesta saadaan kompaktimpi. Lisäkerros tarkoittaa kuitenkin henkilöstön lisätarvetta, joka pelkästään yöhoidon osalta maksaa

21.3.2022

n. 150.000t/vuodessa. Lisäkustannuksia tulee lisäksi kerroskohtaisista tukipalvelujen tiloista (keittiö, saunatilat, kanslia, siivous).

Asukkaiden yhteistilojen osalta tulisi tutkia, voidaanko yhteiskäyttöä päivätoiminnan kanssa lisätä, erityisesti tapahtuma- ja juhlaikäytössä. Tehostelun palveluasuminen yksiköiden sisällä yhteistilojen määrä tulee pitää kohtuullisena. Yhteistilat ja palvelutuotannon tukitilat tulisi suunnitella mieluiten siten, että tilat olisivat muutettavissa tarvittaessa asuinkäyttöön. Hankkeessa olisi hyvä huomioida myös tehostetun palveluasuntojen yhdistettävyyks esim. hoivan palveluasunnoiksi.



Kuva 9 ARA:lla on menossa hanke, jossa tutkitaan tehostetun palveluasumisrakennusten muuntojoustavuutta esim. palvelutaloiksi. Muuntojoustoon voidaan vaikuttaa rakennerratkaisuin ja tekniikan nousuvarauksin

ARA vieraili Asutaan Yhdessä-hankkeen ohjausryhmän kokouksen yhteydessä Kuopiossa 27.09. Vierailun yhteydessä tutustuttiin myös valmistuvaan Liito-oravan hoitokotiin. ARA:n kanssa käydyn ohjauskeskustelun sekä vierailun palautteen jälkeen on viiteaineistoa kehitetty. Lopullisessa hankesuunnitelmassa on pyritty huomioimaan ARA:n näkemykset. Kuitenkin esim. käytävien leveyteen tai yhteistilojen määrään, sijoittumiseen ja muotoon liittyvässä ohjauksessa on vaihtelua riippuen ARA:n asiantuntijasta. Toteutussuunnittelun yhteydessä on huomioitava ARA:n suunnittelunohjaus, erityisesti muuntojoustavuuteen ja esteettömyyteen liittyvät vaatimukset myös detaljitasolla. Lopullisessa, ARA:n ohjausryhmän hyväksymässä ratkaisussa

21.3.2022

palveluasumisen toiminnot on jaettu kolmeen kerrokseen ja asuntojakauma on kehitetty siten, että toiminta on mahdollista tuottaa kustannustehokkaasti. Kolmanteen kerrokseen sijoittuu vaativa muistiyksikkö, jonka toiminnalliset tarpeet ovat hieman erilaiset kuin perushoiva-asumisen.

8.2 Tilasuunnittelu, asumispalvelut

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 ulottuttava 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.

Asuntojen suunnittelussa on varauduttava erilaisten teknisten ratkaisujen käyttöönottoon, jolloin se on muuntuva pitkällä aikavälillä. Liikkumisen apuvälineille ja niiden kanssa toimimiseen varataan riittävästi tilaa, samoin jälkiasenteiden 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.

8.2.1 Valo ja valaistus

Rakennuksen suunnittelussa on huomioitava auringon suojaus etelä- ja länsisivuilla sekä aurinkoenergian hyödyntäminen itä- ja pohjoissivuilla. Auringonsuojauksessa voidaan käyttää lasiratkaisujen 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 ihmisen ei pysty erottamaan toisen henkilön kasvoja liian suuren kontrastin ja häikäisyn vuoksi.

21.3.2022

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.

8.2.2 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 ritalällä 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.

8.2.3 Sisääntulot

Katos sisäänkäyntien edessä ja katoksen alla oleva ritalä (vähintään 2 m pitkä ja oven levyinen) vähentää liian kantautumista sisälle. Ritalän alla tulee olla riittävästi tilaa hiekalle ja lumelle. Ulko-ovessa lasia saa olla ainoastaan oven yläosassa.

Tuulikaapissa on oltava rullattava kumiritilämatto (ei metallivahvisteinen)

8.2.4 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

21.3.2022

- 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 kunnolla 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.

8.2.5 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 "hihtäen", sukat ja paljaat jalat eivät saa takertua lattiaan kiinni. Lattian tulee olla heijastamaton. Lattioissa

21.3.2022

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

Siivouksen kannalta hyvät portaat ovat mieluiten mosaiikkibetonia (ei vaaleaa), porrastasteet ja portaat ovat samaa materiaalia, askelmat ovat molemmista päistä umpinaiset ja kaiteet on kiinnitetty seinään.

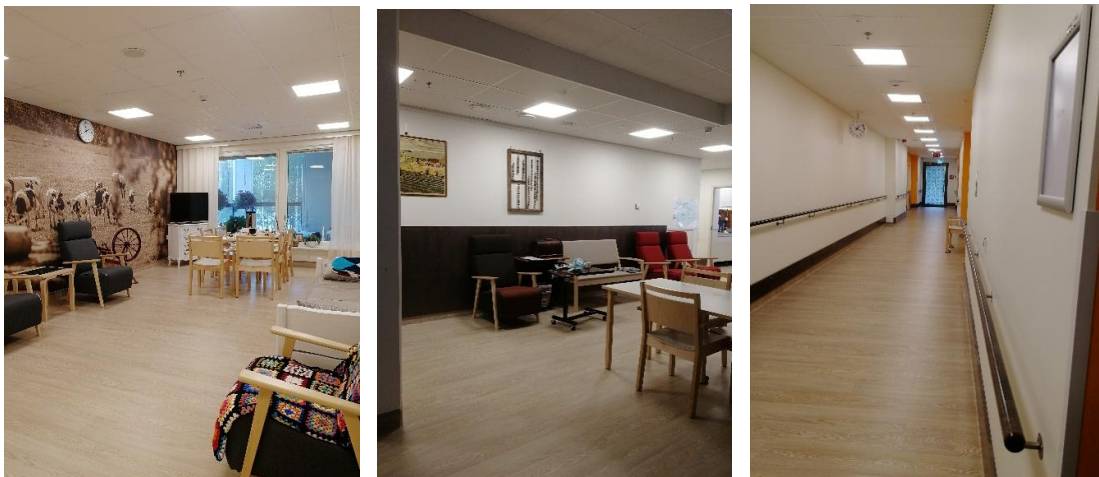
8.2.6 Seinät

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.

Ikkunat ovat helposti puhdistettavat: ne avautuvat sisäänpäin esteettömästi, saranat ovat ikkunan sivulla, niissä ei ole pieniä ruutuja eikä pinta-asennettuja säleverhoja. Vaikeasti avattavien, liian suurten ja erikoisten ikkunaratkaisujen pesussa tarvitaan nostimia, jotka lisäävät siivouskustannuksia.

Mikäli ei ole lattialämmitystä, pattereiden tulee olla tasapintaisia levypattereita, jotka saa puhdistettua.



Kuva 10 Pielakoti. Oleskelutiloissa on käytetty paikkakunnalta otettuja valokuvia fototapetteina. Lisäksi on käytetty petsattuja puupaneeleja. Käytävillä on törmäyssuojina puulistat, nurkissa metallikulmasuojat.

9 Tekniset vaatimukset

Teknisten vaatimusten osalta hankesuunnitelmaan kirjataan kaupungin käyttöön tulevan palvelurakennuksen vaatimukset. Vuokra-asunto-osa tehdään Niiralan Kulman oman toimintamallin ja laatukriteerien mukaisesti.

9.1 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 sovelluttava 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 haitallisissa 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 päällystettävyyuskelpoisuudet 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 kestävyyteen, terveellisyys- ja käyttäjäturvallisuuteen

21.3.2022

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.

9.2 Kosteudenhallinnan tavoitteet

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

Suunnittelijoilta edellytetään tehtävän ja vaatimusluokan mukaisia suunnittelijakelpoisuuksia. Suunnittelijoita vaaditaan tekemään riskiarviot/riskianalyysit 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 kasvaa. Sääsuojaus on runkovaiheesta siihen saakka, kun vesikatto- ja julkisivurakenteet ovat valmiit.

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

Kosteusmittausvyödyt määritellään julkaisun Betonirakentamisen laatuohjeet BY47-2013 liitteen 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 vastaava henkilö on kosteudenhallintakoordinaattori (KHK), joka nimetään jo suunnitteluvaiheessa. Kosteushallintakoordinaattorin kelpoisuus tehtävään varmistetaan koulutustaustan ja kokemuksen mukaan. Kosteudenhallintakoordinaattori koordinoi, valvoo, ohjaa ja osaltaan varmentaa

21.3.2022

kosteudenhallinnan toteutumista asetettujen vaatimusten mukaisesti koko rakennusprosessin ajan.

Suunnitteluvaiheessa KHK tehtävänä on arvioida suunnitteluratkaisujen kosteusteknistä toimivuutta ja mm. hankkeen kokonaisaikataulun realistisuutta. Lisäksi hän arvio yhdessä suunnittelijoiden kanssa suunnitteluratkaisuja, mahdollisia muutoksia riskienhallintanäkökulmasta ja varmistaa suunnitelmien (mm. detaljien riittävyys ja riskikohtien selkeät toteutukset) riittävyyden. KHK:n valvoo ja koordinoi ns. riskilistojen täyttämiset ja kuittauksellaan varmentaa kohtien toteutumisen.

9.3 Rakennustekniikka

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

Rakennus routasuojataan sekä salaojitetaan ja perusmuuri vedeneristetään perusmuurilevyillä. Alapohjan alustäyttöön asennetaan radonputkisto ja alapohjalaatan liittymät, saumat ja läpivientikohdat tiivistetään maaperästä tulevien ilmavirtausten estämiseksi. Rakennuksen runkorakenne ja vaippamateriaalit valitaan siten, että ne täyttävät tekniset ja kaupunkikuvalliset vaatimukset.

Rakennuksen yläpohja toteutetaan hyvin tuulettavana. 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 avattavien, umpinaisten alakattorakenteiden yläpuolelle.

9.3.1 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.

21.3.2022

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 m³/h/m². 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 käyttöönottovaiheessa 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. merkkiaineakaasumittauksella. Liitoksissa ei sallita vuotoa. Lisäksi on huomioitava erityisesti puurakenteisen yläpohjan tiivistysratkaisuissa, että teippiiliitokset varmistetaan puristusliitoksella.

Palo-osastotiivistysten lisäksi, huonetilojen väliset sisäiset ilmavuotoreiitit, 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 eristyksien jatkokset ja -päädyt.

9.3.2 Pintamateriaalit

Tilatyyppeihin 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.

Siivouksen kannalta hyvin vaaleat ja tummat värit ja yksiväriset pinnat vaativat enemmän siivousta. Mikäli märkätilojen lattioissa käytetään laattoja, saumoissa vältetään vaaleita värejä.

Erityyppisten tilojen lattiakaivojen sekä veden- tai kosteudeneristysten tarpeen sekä pintarakenteilta vaadittavan vedenkestävyyden suhteen noudatetaan ympäristöministeriön ohjeen rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta taulukkoa 1. Kylpyhuoneiden ja saunaosaston pesuhuoneen seinät tehdään kivirakenteisina. Liikkumis- ja toimimisesteisille soveltuvissa 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 soveltuvalla massalattialla. Märkätiloissa myös seinäpinnat vedeneristetään. Tilojen lattiakaivojen sijoittelu ja tyypitys erityishuomiolle.

9.3.3 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.

21.3.2022

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

- Neuvotteluhuone
- Lähiesimiehen työhuone

9.4 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.

9.5 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 kiinteistöhuollolliset 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 pudistustyönyhteydessä tarvitaan henkilönostimia tai tilat, joissa sisäilmaolosuhdeiden 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 toimittama toteutussuunnitteluvaiheessa excel-pohjan.

Kunnossapidon ohjelmoinnissa kuvataan rakennuksen suunnitellulle elinkaarelle mm. käytön rasitusluokka, 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)

21.3.2022

-S2010-Sähkönimikkeistö (ST70.12, 2017-10-16).
-LVI2010-Nimikkeistö (LVI 00-10473, maaliskuu 2011)

9.6 LVIK-järjestelmät

LVIK-järjestelmien yleisenä tavoitteena on taata rakennuksiin hyvä sisäilmasto (lämpötila, ilman puhtaus ja vedottomuus), huonetilojen painesuhteiden ja äänitasojen hallinta sekä hyvä energialoudellinen toiminta ja turvallisuus. Huonelämpötilojen hallinnan järjestelmämitoituksen tulee perustua lämmitys-/jäähdytystarvelaskelmiin (simulointi) ja laitteiden sekä ihmisten lämpökuormiin, joissa mitoittavana tekijänä on käytetty ulkoilman osalta kesämitoitussäätä +27°C/55kJ. Rakennuksen pääasiallisena lämmitysmuotona on kaukolämpö + maalämpö/maakylmäjärjestelmä. Maalämmön mitoittavana tekijänä toimii jäähdytystarve.

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/maakylmäratkaisulla, josta saadaan lisälämpöä rakennukseen kaukolämmön ohessa.

Maalämpöjärjestelmä tulee mitoittaa perustuen todelliseen vuotuisen lämmitysenergiankulutukseen, joka lasketaan dynaamisella simulointiohjelmistolla tuntitasoisena. Energiakaivokentät tulee suunnitella maaperän dynaamisella energiakaivojen mitoitusohjelmalla, joka ottaa huomioon kentän muodon, energiakaivojen sijainnit sekä maaperän mahdollisen viilenemisen. Energiakaivokentän tulee pystyä simuloinnin perusteella tuottamaan 50 vuotta lämpöenergiaa ilman, että kentän teho heikkenee tarkastelujakson aikana. Energiakaivokenttään tulee suunnitella varakaivojen lisäysmahdollisuus. Lopullinen kaivokentän mitoitus tehdään urakan aikana urakoitsijan tekemän TRT-mittauksen tulosten perusteella, tarvittaessa kaivoja lisätään tai syvyyttä muutetaan. Alustava kaivosyvyys on 320-370 metriä. Kaivojen sijoittelussa tukeudutaan pääsääntöisesti tontin viheralueisiin ja henkilöautojen parkkipaikkaan.

Lähtökohtana tulee olla ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavat kustannustehokkaat ratkaisut. Erityisesti seuraavat asiat tulee olla huomioitu:

- Tarpeenmukainen ilmanvaihtotilanteissa, jossa kuormitus vaihtelee
- Lämmöntalteenotto, lämpötilahyötysuhde >75% (ekodirektiivi)
- Kanavapaineet, konemitoitukset, SFP-luku <1,8
- Hyvän hyötysuhteen puhaltimet ja sähkömoottorit

Tarpeenmukaisella ilmanvaihdoilla säästetään energiaa ennen kaikkea ratkaisussa, jossa tilan ilmavirta on suuri ja tilan kuormitus vaihtelee, kuten liikuntasali. Ilmavirtasäätimiä voidaan sijoittaa niin, että ilmavirtoja säädetään ilmanvaihtovyöhykekohtaisesti tai huonekohtaisesti. Ilmavirtasäätimiä sijoitetaan niihin järjestelmiin, joissa:

- tilan mitoitusilmavirta on suuri
- tilojen välisiä paine-eroja halutaan hallita
- halutaan tarpeenmukaista ilmanvaihtoa eli henkilömäärä/-kuormitus vaihtelee käyttöaikana (kokoustilat, koulutustilat, taukotilat).
- käyttöaika poikkeaa IV-palvelualueen muista tiloista

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.

21.3.2022

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.

9.7 Kylmätekniset järjestelmät

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

9.8 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.

9.8.1 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 liitetyllä hämäräkytkimellä. 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 varastorakennukset 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.

21.3.2022

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).

9.8.2 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.

9.8.3 Johtotiet

Johtotiet suunnitellaan riittävän väljäksi 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.

9.8.4 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.

9.8.5 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

Sisätilat

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

21.3.2022

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.

9.8.6 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.

9.8.7 Varattuvalo-järjestelmä

Tilan käytössä tai varattuna olemisen ilmoittamista varten rakennukseen asennetaan erillisiä varattuvalo-järjestelmiä.

- varattuvalot kaikissa tapaamis- ja neuvottelutiloissa sekä hallinnon toimistotilassa, joissa neuvotteluväline

9.8.8 Avunpyyntöjärjestelmät

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

9.8.9 Rikosilmoitusjärjestelmät

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

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

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

9.8.10 Kuituliittymät ja WLAN-verkon järjestelmä

Rakennus liitetään Kuopion kaupungin kuituverkkoon. Kaupunki järjestää kaapeloinnin vetämisen tontin rajalle sekä siitä asennusputkien kautta talojakamoon. Liittymällä hoidetaan turva-,

21.3.2022

ja hallintojärjestelmiin tarvittavat datayhteydet. Yhteyksiä tarvitaan henkilöturvajärjestelmään, kameravalvonnan tiedonsiirtoon sekä vieraiden ”yleiseen” wifi-yhteyteen (esim. kokous- ja asiakäyttö) sekä hoidetaan kiinteistöautomaatio.

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

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

Rakennuksessa tulee olla käytettävissä, erityisesti liikunnan ja päivätoiminnan tiloissa julkinen langaton verkko (PanKuopio), lisäksi liikuntatiloissa tarvitaan opetusverkon PanOppilas-verkko.

Rakennus varustetaan langattoman verkon tukiasemilla.

9.8.11 ATK yleiskaapelointijärjestelmä

Rakennuksen tiloihin asennetaan avoimella kaapelointijärjestelmällä Cat 6A toteutettava yleiskaapelointiverkko.

liittämispisteiden 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 keskuskeskukset 2 kpl / keskus
- pisteet myös eri järjestelmien keskuksille (palo-, murto-, video-, jne.)
- aktiivilaitteet ja työasemakaapelit hankkii käyttäjä ja Kuopion Istekki

9.8.12 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

9.8.13 Induktiosilmukat

Hankesuunnittelussa ei ole varauduttu induktiosilmukka- järjestelmään, tiloihin ei ole suunniteltu kiinteää äänentoistojärjestelmää. Liikunta- ja päivätoiminnan tiloissa käytetään tarvittaessa mobiili-induktiosilmukkaa.

9.8.14 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 kansliaan. 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.

9.8.15 Aurinkosähköjärjestelmä

Rakennus varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä. Rakennus on 24/7/365 käytössä, joten aurinkoenergiajärjestelmä voidaan mitoittaa kesäaikaisen sähkönkäytön perusteella siten, että omakäyttöosuus on min. 95%. Alustavasti ja kustannuslaskelman pohjaksi järjestelmän tehon voidaan olettaa olevan n. 50kWp. Järjestelmän tulee täyttää seuraavat laatuvaatimukset:

On varustettu hätäerotusjärjestelmällä, joka laskee DC-jännitteen automaattisesti turvalliselle tasolle vikatilanteissa, kuten:

1. lämpötilan noustessa vaaralliselle tasolle.
 2. valokaarien muodostuessa.
 3. kiinteistön palonilmoitinkeskuksen ilmoittaessa tulipalosta.
 4. oikosulkutilanteessa.
 5. komponentin vikaantuessa.
 6. manuaalisesti järjestelmän kytkimellä
- Järjestelmä erottaa paneelit toisistaan jakaen ne kahden paneelin ryhmiksi (paneelipari-kohtaiset DC-erottimet)
 - Järjestelmä tulee olla mahdollista ajaa alas paloilmoitinkeskuksesta tulevan hälytyksen saatua.
 - Järjestelmän tulee sisältää tasasähköpuolen sarjavalokaarien ilmaisu sekä sulku.
 - Inverttereille takuu väh. 10 v ja järjestelmässä tulee olla vakiona taloautomaatioliitainta ja esim. näyttöruutua varten soveltuva rajapinta dataliitaintana tai API-sovellusrajapintana. IP-luokan tulee olla vähintään IP65.
 - Virranoptimoijat paneeliparikohtaisesti toimitukseen sisältyen eli yhden tai muutaman paneelien toimintahäiriö / varjostus ei vaikuta koko "ketjun" tuottoon.
 - Paneeleille väh. 10v tuottotakuu ja 80% tuottotakuu 25v. Telineille takuu 25v
 - Energiantuotannon seurantaratkaisu paneeliparikohtaisesti

21.3.2022

10 Rakennuttaminen ja hankinta

Hankkeen kokonaislaajuutta on arvioitu sekä tilaohjelmassa että tavoitehinta-arvion laadinnan yhteydessä. Tavoitehinta-arviossa saatu bruttolaaajuus on suurempi, ollen 5.927 br-m².

Asuinkerrostalon bruttopinta-ala-arvio on 2.600 br-m².

10.1 Hankintamalli

Hankkeen toteutuksesta vastaa Niiralan Kulma. Hyvinvointialue tekee tehostetun palveluasumisen, ikäihmisten päivätoiminnan ja kotihoidon tiloista pitkäaikaisen vuokrasopimuksen. Rakennukseen tulevat liikuntatilat vuokraa Kuopion Tilapalvelut, joka jälleenvuokraa ne palvelualueiden käyttöön (kasvun ja oppimisen palvelualue ja hyvinvoinnin edistämisen palvelualue).

Hankkeen suunnittelu käynnistyy hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen, kun myös esisopimus on hyväksytty hyvinvointialueen päätöselimissä. Myös ARA:n erityisryhmien investointiavustuksen varaushakemus jätetään heti hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen.

Hankkeelle haetaan 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. Toistaiseksi rajoittamislainsäädäntö on voimassa, mutta laki voi muuttua hankkeen valmisteluaikana, kun hyvinvointialueet aloittavat toimintansa. Hankkeen hyväksymismenettelyssä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä ja ohjeistusta.

11 Kustannukset

11.1 Avustukset

Hankkeelle haetaan ARA:n erityisryhmien investointiavustusta.

Investointiavustuslain (2004/1281) 4 §:ää muutettiin 1.1.2017 lukien siten, että jatkossa ARA voi avustaa ikääntyville tarkoitettuihin palvelutaloihin tiloja, jotka tulevat talon asukkaiden lisäksi myös lähialueen muiden ikääntyneiden käyttöön. Edellytyksenä tälle on, että tilat ovat mitoitukseltaan kohtuulliset ja niille on pitkäaikaista tarvetta paikkakunnalla. Tällaisia avustettavia tiloja voivat olla esimerkiksi ruokailu-, liikunta-, hoito- ja harrastustilat. Avustuksen suuruus palvelutiloille voi olla samansuuruinen tai pienempi kuin kohteen asuntojen avustus. ARA arvioi avustuksen suuruuden aina kohde- ja tapauskohtaisesti ja se voi vaihdella saman kohteen sisälläkin.

11.2 Investointi- ja rakennuskustannukset

Hankkeen tavoitehinta-arvio on 18.800.000 € alv. 0%

- Tavoitehinta-arvio ei sisällä väistötilakustannuksia.
 - Rakennus on arvioitu perustettavaksi paaluille. Paalujen pituudeksi on arvioitu 7 m
 - Kustannusarvio on laadittu 2024 arvioituun hintatasoon. Rakennuskustannusten ennakointi vuodelle 2024 on nykyisessä tilanteessa erittäin haasteellista. Kustannukset on ennustettu tämänhetkisen parhaan tietämyksen mukaisesti.
 - Kustannus ei sisällä tontille suunniteltua erillistä vuokra-asuinrakennusta, joka on suunnattu ikäihmisille
-

- Palvelutalo voi käyttää nykyistä väestönsuojaa, asuinrakennukselle rakennetaan erillinen väestönsuoja

11.3 Käyttökustannukset

Vuokrapinta-ala määritetään Kuopion kaupungin vuokranmäärityksperiaatteiden mukaisesti. Vuokrataso on arvioitu yhteistyössä Niiralan Kulman kanssa.

Vuokralainen	Vuokrataso
Hyvinvointialue: tehostettu palveluasuminen (huonealojen summa 2672 hy-m2 ilman liikennetiloja) Huomioitu ARA:n erityisryhmien investointiavustus, maksimi 40% kustannuksista (tukiluokka 3)	14,50 €/j-m ² /kk (alv 0 %) ARA-avustus huomioitu. (j-m ² = jyvitetty pinta-ala, johon kuuluvat henkilökohtaisen asuintilan lisäksi asuntoon kuuluva laskennallinen osuus yhteisistä tiloista)
Hyvinvointialue: Kotihoito, päivätoiminta ja tukipalvelut (huonealojen summa 674 hy-m2 ilman liikennetiloja)	23,50 €/m2
Kasvun ja oppimisen palvelualue ja hyvinvoinnin palvelu- alue: Liikuntatilat (huonealojen summa 456 hy-m2 ilman liikennetiloja)	23,50 €/m2

Liikuntatiloihin liittyvien ICT-järjestelmien kustannusarvio on 35.000€ (hintataso 11/2021).

11.4 Väistötilatarpeet ja toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset

Nykyisen rakennuksen purkamisen seurauksena joudutaan hakemaan väistötiloja. Väistötiloja tarvitaan kotihoidolle ja ikäihmisten päivätoiminnalle. Väistötilaa tarvitaan kahdeksi vuodeksi (2024-2025). Ratkaisu väistötiloista tehdään lähempänä väistötilatarvetta, koska Puijonlaakson keskustan alueella on tapahtumassa mm. yksityisessä kiinteistökannassa muutoksia, jonka takia mahdollisia väistötiloja ei voida tässä vaiheessa osoittaa tai sopia.

Rajalan koulun kasvaessa 4-sarjaiseksi, käyttää koulu nykyistä palvelutalon liikuntatilaa lisäkapasiteettina. Rajalan koulun liikuntaopetus joudutaan järjestämään poikkeusmenettelyin uuden palvelutalon rakentamisen ajan. Ratkaisuvaihtoehtoja selvitetään yhteistyössä palvelualueen kanssa.

Korvaavien tilojen kustannukset selviävät, kun lopullinen väistötilojen laajuus sekä toteutus- ratkaisu selviävät.

12 Hankkeen aikataulu ja eteneminen

Hankkeen aikataulu on laadittu yhdessä Niiralan Kulman kanssa.

12.1 Aikataulu ja riskit

Hanke liittyy laajempaan ikäihmisten asumispalveluja käsittelevään hankekokonaisuuteen, johon kuuluvat myös Hoitokoti Liito-orava Pyöröllä ja Leväsen palvelukeskukseen rakennettava uusi hoitokoti. Liito-orava on valmistunut syksyllä 2021, mutta Leväsen hoitokodin valmistuminen on ehtona, että Puijonlaakson nykyinen palvelukeskus voidaan purkaa ja uusi hoitokoti rakentaa. Tavoiteaikataulu on, että Puijonlaakson uusi palvelukeskus on valmis 12/2025.

Taulukko 3 Hankkeen aikataulu

Hankevaihe	Aikataulu
Hankkeen hyväksyminen hyvinvointialueella	kevät 2022
STM-hakemus	kevät 2022
ARA-rahoitushakemus	2022
Asemakaavamuutos vireille (hakemus asemakaavamuutoksesta toimitettu 10/2021)	01/2022
Asemakaavamuutos lainvoimainen	03/2023
Toteutussuunnittelu	04...12/2023
Suunnitelmien tarkastus	01/2024
Purkuvaihe	01-05/2024
Urakkalaskenta	02-03/2024
Ara-päätökset	04-05/2024
Rakentamisen aloitus	06/2024
Rakennus valmis ja luovutetaan käyttäjille	12/2025

Hankkeen toteuttamiseen ja aikatauluun liittyvät seuraavat riskit:

- hankkeen hyväksymiskäsittely ja esisopimuksen hyvinvointialueen päätöselimissä
- hankkeen ARA rahoituksen saaminen
- hankkeen hyväksymismenettely STM ja menettelyyn mahdolliset tulevat muutokset
- Leväsen hoitokotihankkeen valmistelun viivästyminen
- Asemakaavamuutoksen viivästyminen

12.2 Hyvinvointialueen väliaikaisten valmistelutyöryhmän lausunto

Hankkeesta on pyydetty lausunto hyvinvointialueen väliaikaiselta valmistelutyöryhmältä ennen kuin hankesuunnitelma esitetään Kuopion kaupungin päätöskäsittelyyn.

Pohjois-Savon hyvinvointialueen väliaikainen valmistelutoimielin käsitteli asiaa kokouksessaan 23.2.2022. Lausunnon valmistelijoina olivat toimineet Reetta Kettunen ja Petri Pyy. (Lausunto on hankesuunnitelman liite 05).

Lausunnon mukaan Hankesuunnitelma on puollettavissa nykyisen rakennuksen huonon kokonaisuuden ja palvelutarpeen näkökulmasta. Hankesuunnitelma on hyvin perusteltu. Jatko-suunnittelussa suositellaan huomioitavaksi vahvemmin muuntojoustavuus, asiakaslähtöisyys sekä tilojen käytön turvallisuus.

21.3.2022

Investoinnin ja tulevan vuokran kustannustasoa on syytä tarkentaa jatkosuunnittelussa ja periaatteet tulee sopia viimeistään esivuokrasopimuksessa. Väistötilojen osalta suositellaan esittämään vaihtoehtoiset väistötilakohteet vuosien 2024–2025 ajalle sekä niiden kustannusarvio.

Hyvinvointialue voi sitoutua hankkeeseen, kun esivuokrasopimus on saatu yhteistyössä neuvoteltua ja aluevaltuusto on sen hyväksynyt. Hankkeen hyväksymismenettelyssä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä ja ohjeistusta.

Esittelijän päätösesitys oli:

Väliaikainen valmistelutoimielin merkitsee tiedoksi lausunnon Puijonlaakson hankesuunnitelmasta ja toteaa, että hyvinvointialue voi sitoutua hankkeeseen, kun esivuokrasopimus on saatu yhteistyössä neuvoteltua ja aluevaltuusto on sen hyväksynyt. Hankkeen hyväksymismenettelyssä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä ja ohjeistusta.

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

13 Hanketyöryhmän esitys

Hanketyöryhmä esittää, että Puijonlaakson palvelutalon uudisrakennus toteutetaan hankesuunnitelman mukaisesti. Niiralan Kulma toteuttaa tontille tehostetun palveluasumisen uudisrakennuksen sekä erillisen vuokra-asuinrakennuksen. Kuopion kaupunki ja hyvinvointialue vuokraavat palvelutalon tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Niiralan Kulma Oy:ltä.

Liitteet:

- 01 Tilaohjelma
- 02 Viitepiirustus, asemapiirustus
- 03 Viitepiirustus, pohjapiirustukset
- 04 Juoksutussuunnitelma
- 05 VATE lausunto

Viitteet:

- 01 Tavoitehinta-arvio

TILALUETTELO

PUIJONLAAKSON PALVELUTALO
16.11.2021

TEPA, asiakkaat	63		päivitys:
1hh	61		
2hh	2		
PÄIVÄTOIMINTA, asiakkaat	16		
Henkilökunta (sostilamitoitus)	120		

TEHOSTETTU PALVELUASUMINEN

2672

Yksikkö 1 (TEPA) 1krs

855

ASUNNOT

745
jakaantuu 2 solualueeseen

Asuntotyyppi 1 (1hh)		23	25	575	
<i>huone</i>	15				
<i>eteinen</i>	5				
<i>kylpyhuone</i>	5				
Ruokailutilat		2	35	70	
Oleskelutilat		2	50	100	

MUUT TOIMINTATILAT

33

Saunaosasto, puku	1	8	8	
Saunaosasto, pesu	1	18	18	
<i>paaripesumahdollisuus, wc-istuin</i>				
Saunaosasto, sauna	1	7	7	

APUTILAT

77

jakelukeittiö	1	31	31	
likapyykkivarasto	1	9	9	
puhdas varasto	1	15	15	
vaatehuolto	1	15	15	
huuhteluhuone	1	7	7	

Yksikkö 2 (TEPA) 2krs 962

ASUNNOT 842

jakaantuu 2 solualueeseen

Asuntotyyppi 1 (1hh)		25	25	625	
huone	15				
eteinen	5				
kylpyhuone	5				
Asuntotyyppi 2 (2hh)		1	37	37	
huone	27				
eteinen	5				
kylpyhuone	5				
Ruokailutilat		2	55	110	
Oleskelutilat		2	35	70	

MUUT TOIMINTATILAT 34

Saunaosasto, puku		1	8	8	
Saunaosasto, pesu		1	18,5	18,5	
<i>paaripesumahdollisuus, wc-istuin</i>					
Saunaosasto, sauna		1	7	7	

APUTILAT 86

jakelukeittiö		1	40	40	
<i>yhteinen päivätoiminnan ja avoimen lounaspalvelun kanssa</i>					
likapyykkivarasto		1	9	9	
puhdas varasto		1	15	15	
vaatehuolto		1	15	15	
huuhteluhuone		1	7	7	

Yksikkö 3 (MUISTITEPA) 3krs **553****ASUNNOT** **447****Asuntotyyppi 1 (1hh)**

huone	15	13	25	325
-------	----	----	----	-----

eteinen	5			
---------	---	--	--	--

kylpyhuone	5			
------------	---	--	--	--

Asuntotyyppi 2 (2hh)

huone	27	1	37	37
-------	----	---	----	----

eteinen	5			
---------	---	--	--	--

kylpyhuone	5			
------------	---	--	--	--

Ruokailutilat

		1	50	50
--	--	---	----	----

ruokailualueeseen tarvitaan normaalia enemmän väljyyttä, koska ruokailutilanne on levoton. Ruokailutilaan on mahdollista koko asukasmäärä, oleskelutilassa on pienempi ryhmä kerrallaan.

Oleskelutilat

		1	35	35
--	--	---	----	----

Oleskelutilan tulee olla selkäesti erillään ruokailutilasta ja sijaita mielellään myös eri puolella yksikköä, jotta äänimaailma saadaan rauhoitettua.

MUUT TOIMINTATILAT **35**

Saunaosasto, puku		1	12	12
-------------------	--	---	----	----

Saunaosasto, pesu		1	16	16
-------------------	--	---	----	----

Saunaosasto, sauna		1	7	7
--------------------	--	---	---	---

APUTILAT **71**

jakelukeittiö		1	20	20
---------------	--	---	----	----

likapyykkivarasto		1	9	9
-------------------	--	---	---	---

puhdas varasto		1	17	17
----------------	--	---	----	----

vaatehuolto		1	15	15
-------------	--	---	----	----

huuhteluhuone		1	10	10
---------------	--	---	----	----

TEPA apu-, sosiaali- ja hallintotilat **302****SOSIAALITILAT** **87**

palvelutalon henkilöstön sosiaalitilat voivat olla yhteiset kotihoidon kanssa

wc-tila, erillinen		5	3	15	
---------------------------	--	---	---	-----------	--

<i>asunto-osalla 1/solualue</i>					
---------------------------------	--	--	--	--	--

Sosiaalitilat		60	1,2	72	
----------------------	--	----	-----	-----------	--

jaettu kahteen osaan (miehet ja naiset) sosiaaliiloissa pukukaappitila, suihku- ja wc-tilat. Voidaan toteuttaa myös sukupuolineutraalina

YHTEISET APUTILAT, SIIJOITUS 1 KRS **60**

kiinteistövarasto		1	8	8	
--------------------------	--	---	---	----------	--

TEPA, varastotila		1	20	20	
-------------------	--	---	----	-----------	--

<i>vaipat, liinavaatteet jne</i>					
----------------------------------	--	--	--	--	--

huoltoeteinen		1	20	20	
----------------------	--	---	----	-----------	--

jätekylmävarasto		1	12	12	
-------------------------	--	---	----	-----------	--

HALLINTO-, TOIMISTO- JA TYÖTILAT **155**

esimiehen työtila 3. kerros, muut tilat jokaiseen kerrokseen

esimiehen työtila/neuvottelu		1	18	18	
-------------------------------------	--	---	----	-----------	--

kanslia		3	13	39	
----------------	--	---	----	-----------	--

taukotila		3	20	60	
------------------	--	---	----	-----------	--

lääkejako		3	10	30	
------------------	--	---	----	-----------	--

kopiotila		2	4	8	
------------------	--	---	---	----------	--

Päivätoiminnan tilojen avausmahdollisuus asumispalvelyksikön yhteistiloihin lisää muuntojoustavuutta ja mahdollistaa esim. suurempien juhlien ja muiden tapahtumien järjestämistä. TEPA-asiakkaat voivat käyttää päivätoiminnan tiloja ja tilat ovat vuokrattavissa myös ulkopuolisille

Oleskelu- ja toimintatila	1	70	70	
Varustelut ruokapöytä, 8 mekanismituolia, 2 keinutuolia. 8-10 asiakasta + 3 ohjaajaa toiminta-aika ma-pe 7-16 (asiakkaat paikalla 8.30 -15)				
Oleskelu- ja toimintatila	1	40	40	
viihtyisä tukikohta-, oleskelu-, seurustelu-, lepo- ja toimintatila, . Ruokapöytä, 8 mekanismituolia, 2 keinutuolia 6-8 asiakasta + 2 henkilökuntaa osapäiväryhmä ma-pe klo 9-15 välillä 4tp/vko				
Ryhmätyötila 12-16 hlöä	1	30	30	
säädetävät pöydät, vesipiste, tilassa voi olla myös esim. kangaspuut				
Aula		1	60	60
Vaatesäilytys ja ulkopuolisten asiakkaiden lounasruokailumahdollisuus				
toimisto		1	10	10
asiakas-wc (inva)		2	5	10
henkilökunta-wc		1	2,5	2,5

KOTIHOITO

389

Sosiaalitilat		60	1,2	72	
<i>puku-, pesu- ja wc-tilat, sosiaalitilakokonaisuus voi olla yhteinen koko rakennukselle</i>					
wc-tila, erillinen		2	3	6	
hiljaisen työn tilat		12	8	96	
<i>yksi työpiste/ hoitorinki, lisäksi 5 sairaanhoitajaa, 2 muistihoitajaa ja fysioopterapeutti</i>					
toimistotila		1	14	14	
<i>lähijohtaja, tilassa pieni keskusteluryhmä</i>					
taukotila		4	20	80	
<i>keittiötilavarustus, tilaa eväiden säilyttämistä varten</i>					
Hoitoringin tiimitila		4	20	80	
<i>kokouskalustus 9-10 hlöä, paikat 2-3 työasemalle / huone, työntekijää</i>					
Postitus ja tulostustila		1	11	11	
<i>kopiokone, faksit, tulostimet, tuleva ja lähevä posti, paperitavara</i>					
varasto		3	10	30	
<i>lääkehuoneessa tilava lääkekaappi, huone hoitotarvikkeille sekä erillinen varastotila</i>					

LIIKUNTATILAT

456

Liikuntasali 20*13		1	260	260	
<i>vapaa tila 20*13, merkinnät lentopallolle (18*9), sulkapallolle (13*6) ja juniorikoripallolle (18*11), vapaa korkeus 6m. Tila jaettavissa kahteen ääntä eristävällä verholla</i>					
Monitoimitila		1	80	80	
<i>kevyt kuntolaittevarustelu, kehonpainoharjoittelu, mattotilaa</i>					
Liikuntavälinevarasto		2	23	46	
Opettajan pukutilat					
<i>Opettajien sosiaalitilat hteiset palvelutalon henkilökunnan kanssa</i>					
Sosiaalitila15hlöä		2	20	40	
<i>pukuhuone, jossa penkki, naulakko, lukittavat lokeriko, wc ja etutilalliset suihkut</i>					
Sosiaalitila 15 hlöä, esteetön		1	30	30	
<i>sukupuolineutraali pukutila. Vaatekaappialue, jossa lukittavat vaatekaapit, pukeutumistilat, suihku ja wc</i>					

TUKIPALVELUTILAT

62

Siivouskeskus ja siivoualuekohtaiset tukitilat			40	
<i>Rakennukseen tulee yksi siivouskeskus, jossa tehdään siivousvarusteiden ja laitteiden huolto sekä keskusvarastointi. Jokaiselle siivousalueelle tulee siivoustila, joka toimii myös kierrätyspisteinä ja paperituotteiden käteisvarastona</i>				
Puolilämmin biojätevarasto	1	6	6	
Lämmin sähköpyörävarasto	1	16	16	

HYÖTYALA YHTEENSÄ

3801

LIIKENNE, RAKENNE, TEKNIikka

LIIKENNETILAT

Käytävät, porrashuoneet, tuulikaapit, hissit 969
25,5 %

TEKNISET TILAT

Tekniset tilat 7,6 % 363

Sisältää kuilut ja kammio tilat

VSS-tilat osoitettu kalliosuojasta

VÄLISEINÄT JA RUNKORAKENTEET

10 % 513

Liikenne, rakenne ja tekniikka yhteensä 1845

KYLMÄ VARASTOINTI

VARASTOTILAT

Jätevarasto 18 1 18

Ulkovarasto 10 1 10

pihakalusteet, ulkovälineet, kylmävarasto

Huoltorakennuksen tilat yhteensä 28

KOKO HANKE YHTEENSÄ

HUONEALOJEN SUMMA

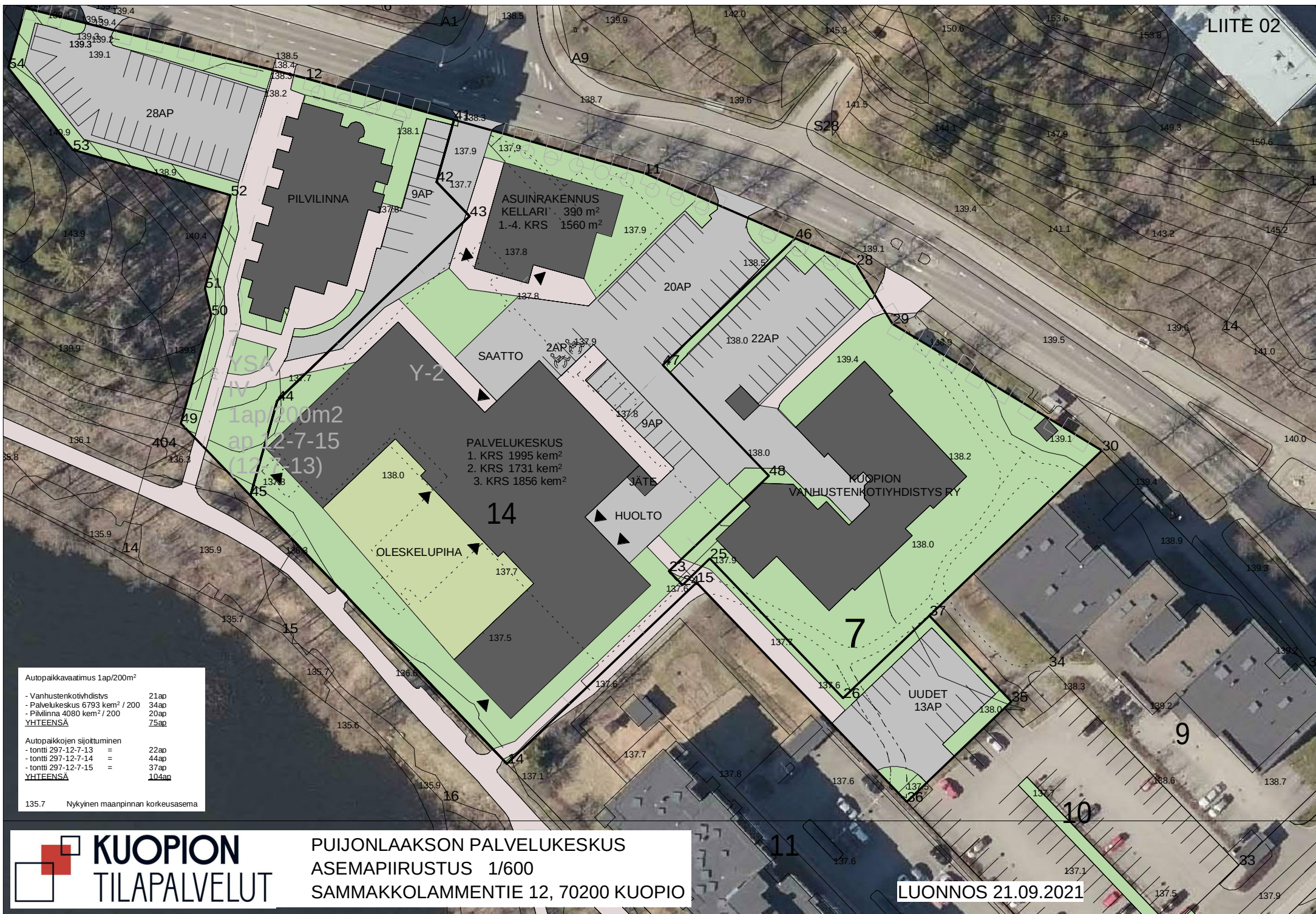
HUONEALAT, SIS LIIKENNETILAT 4770

TEKNISET TILAT YHTEENSÄ 363

KYLMÄT VARASTOT 28

(arvio) Br-m2

BRUTTOALA 5674



3.KRS 1 : 300

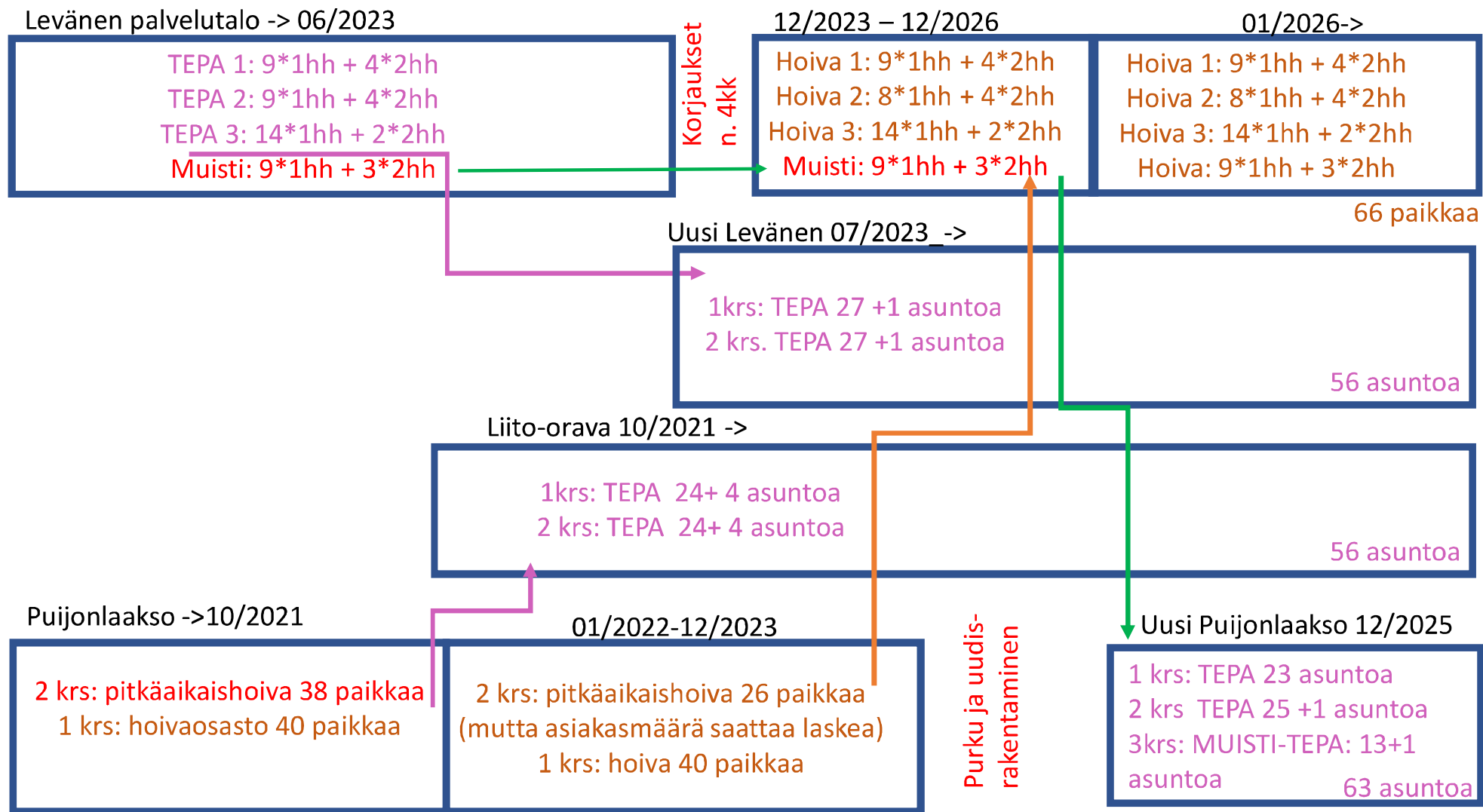


2.KRS 1 : 300



1.KRS 1 : 300





Päivitys 01.12.2021 / KL (**TEPA** = tehostettu palveluasuminen **HOIVA**= lyhytaikaishoito)

Tämä esitys on tehty Vate johtoryhmän pyynnöstä ja tarkoituksena on nimenomaan arvioida Puijonlaakson hankesuunnitelmaa.

Arvio hankesuunnitelmasta

Vuoden 2021 aikana on tehty kansallinen päätös hyvinvointialueiden valmistelusta, jonka vuoksi hankesuunnitelmaa on syytä tarkastella vastaamaan hyvinvointialueen tavoitteita ja tulevaisuuden tarpeita palveluiden järjestämisen, tuottamisen ja toimitilojen osalta.

Puijonlaakson hankesuunnitelma liittyy laajempaan ikäihmisten asumispalvelujen järjestämistä koskevaan hankesuunnitelmakokonaisuuteen. Kokonaisuus muodostuu Pyörön (Liito-orava), Leväsen ja Puijonlaakson hankkeista. Liito-oravan tehostettu palveluasumisen palvelutalo on valmistunut 2021. Leväsen palvelutalon on tarkoitus valmistua 2023. Puijonlaakson palvelutalon hanke voidaan toteuttaa siinä vaiheessa, kun nykyiset palvelut siirtyvät uusiin yksiköihin.

Puijonlaakson palvelutalon osalta on Kuopion kaupunki tehnyt kattavan tarveselvityksen. Nykyinen palvelutalokiinteistö on rakennus- ja taloteknisen kunnon osalta elinkaarensa päässä siten, että rakennus tullaan purkamaan lähivuosina. Asumispalveluiden valmistelun yhteydessä on todettu ikääntyneiden määrän ja palvelutarpeen lisääntyvän lähivuosina merkittävästi, jonka vuoksi hanke on perusteltavissa. Tarveselvityksen mukaan Puijonlaaksoon tarvitaan 60 tehostetun palveluasumisen paikkaa, joista osa kohdistetaan vaikeaa muistisairautta sairastaville. Tarveselvityksessä on myös huomioitu muut toimintakeskuksessa olevat toiminnot, kuten päivätoiminta sekä hyvinvoinnin palvelualueen toimintoja. Perusturvan palvelualueen tarpeina ovat asumispalvelut, kotihoidon tilat sekä ikäihmisten päivätoiminnan tilat. Lisäksi tarveselvityksessä on Kuopion hyvinvoinnin (sivistyksen) palvelualueelta toimintona on monikäyttöiset liikuntatilat (liikuntasali, monikäyttötila, varasto ja pukutilat). Palvelukeskukseen on suunniteltu myös lounasravintolatoiminta tehostetun palveluasumisen asiakkaille, päivätoiminnan asiakkaille sekä alueen asukkaille. Tarveselvitys on tehty perusturvan ja hyvinvoinnin edistämisen palvelualueiden ja Kuopion tilapalveluiden kanssa yhteistyönä. Hankkeen toteuttajana on Niiralan kulma, jolta tilat tultaisiin vuokraamaan.

Nykyisen palvelutalokiinteistön kunnon takia hanke nähdään perusteltuna. Hankkeessa on toiminnot hyvin koottuna yhteen paikkaan ja suunnitelmassa on huomioitu koko alueen rakentuminen palvelukeskuksen ympärille sekä yhteistyö kaupungin toiminnaksi jäävän hyvinvointipalvelualueen kanssa. Puijonlaakson hanke on kuvattu palvelevan koko alueen väestöä, mikä hyvänä ja perusteltuna asiana hankkeessa. Puijonlaakso on sijainniltaan yksi keskeinen vanhuspalvelujen kampus Kuopiossa, missä asumispalvelut ovat keskeinen osa palveluja. Eri palvelualueiden integraatio hankesuunnitelmassa samoihin tiloihin on kustannustehokasta ja toiminnan muuntojoustavuuden kannalta järkevää.

Keskeistä tulee olla tilojen muuntojoustavuus. Suunnittelussa tulee huomioida tilojen muuntojoustavuus niin, että se mahdollistaisi yhteistilojen ja palvelutuotannon tukitilojen muuttamisen asuinkäyttöön tarvittaessa sekä tehostetun palveluasuntojen muuttamisen palveluasunnoiksi.

Suunnittelussa on otettu huomioon laadullisia vaatimuksia etenkin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tavoitteiden suhteen asumispalveluosan osalta. ARA:n mukaan

tilasuunnittelussa tulee huomioida entistä paremmin tilatehokkuus. ARA:n suositus on myös, että rakennus rakennetaan kolmeen kerrokseen kahden kerroksen sijasta. Tämä tietysti vaikuttaa rakennuskustannuksiin ja toiminnan kustannuksiin. Muuntojoustavuuden, monikäyttöisyyden ja kustannustehokkuuden osalta voisi esimerkiksi tarkastella onko asuntoja mahdollista sijoittaa peilikuvina toisiinsa nähden, jolloin muun muassa mahdollistuisi kylpyhuoneiden putkilinjastojen sijoittuminen yhdelle seinälle sekä yksiön muuttaminen kaksioksi.

Tilasuunnittelussa on jo tässä vaiheessa huomioitu monipuolisesti eri näkökulmat asumispalveluihin liittyen valaistuksen, piharakenteiden, sisääntulojen, lattioiden, seinien ja pintarakenteiden osalta.

Turvallisuuden osalta suunnittelussa kannattaa kiinnittää erityistä huomiota, koska palvelutalo toimii myös avoimena palveluntuottajana alueen väestölle.

Kuopiossa on kasvava tarve ikäihmisten asumispalveluille väestön ikärakenteen muutoksesta johtuen. Kuopion arvio on, että 5 % yli 75-vuotiaista tarvitsee tehostettua palveluasumista ja 2 % palveluasumista. Huomioiden palvelutarpeen kasvu sekä tarve purkaa laitospuolinen palvelurakenne (Harjula osastot 8 -10), voidaan Puijonlaakson asumispalveluysikölle todeta olevan ilmeinen tarve. Tehostetun palveluasumisen sijoittuminen muun toiminnan yhteyteen nähdään tukevan sekä tehostetun palveluasumisen asukkaiden arjen aktiivisuutta, että myös alueen asukkaiden hyvinvoinnin edistämistä.

Päivätoiminnan palvelun tarve tulee myös lisääntymään väestön ikääntyessä. Päivätoiminnan tilat tulee suunnitella muuntojoustavaksi niin, että ne soveltuvat erilaisten ryhmien pitämiseen. Päivätoiminnan osalta on huomioitava myös digitaaliset mahdollisuudet päivätoimintaan osallistumiseen. Suunnitelmassa on hyvin huomioitu erilaiset toiminnot päivätoimintatilaa ajatellen.

Kotihoidon osalta Puijonlaaksoon sijoittuisi noin 50 kotihoidon työntekijää, neljä hoitorinkiä. Kotihoidon tilojen suunnittelussa on huomioitava mahdollisimman muuntojoustavat ja monikäyttöiset tilat. Muuten kotihoidon tilojen sijoittuminen Puijonlaakson palvelukeskukseen on perusteltua.

Lounasruokailu mahdollisuus Puijonlaakson palvelukeskuksessa korostaa yhteisöllisen ruokailun mahdollisuuksia sekä tukee alueen asukkaiden yhteisöllistä toimintaa kokonaisuudessaan ja antaa mahdollisuuden osallistua avoimiin palveluihin.

Liikuntatilojen sijoittuminen palvelukeskuksen yhteyteen nähdään hyvänä. Liikuntatilojen suunnittelussa tulee huomioida se, että liikuntatilojen avoin käyttö ei häiritse tehostetun palveluasumisen asiakkaita tai lisää turvallisuusriskiä. Liikuntatila on suunniteltu koululaisten tarpeeseen, mutta tukee vahvasti myös palvelukeskuksen asiakkaiden sekä alueen asukkaiden mahdollisuutta käyttää tilaa mahdollisimman monipuolisesti.

Hankesuunnitelman mukaisesti Puijonlaakson palvelukeskuksen uudisrakennus tulee jatkossa korvaamaan purettavan, vuosien 1979–1981 rakennetun palvelutalon. Uudisrakennus on tarkoitus toteuttaa vuosien 2024–2025 aikana. Uudisrakennuksen laajuus on 5.927 br-m² ja 3.801 hy-m². Hankkeen kokonaiskustannuksiksi on arvioitu 18,8 M€. Kokonaiskustannukset eivät sisällä väistötilojen kustannuksia. Niiralan kulma vastaa vanhan rakennuksen purkuun liittyvistä kustannuksista. Hankesuunnitelman mukaisesti palvelutalolle ei tarvitse rakentaa väestönsuojaa, vaan vaadittava väestönsuojamäärä voidaan osoittaa Puijonlaakson yhteisväestönsuojasta.

Hanke on ajateltu toteutettavan pitkällä vuokrasopimusmallilla Niiralan kulman kanssa, johon hyvinvointialue sitoutuisi keväällä 2022. Hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen osuus on 3 346 hy-m2. Tiloista 2 672 hy-m2 koostuu tehostetun palveluasumisen tiloista ja 674 hy-m2 kotihoidon, päivätoiminnan ja tukipalvelujen tiloista. Rakennukseen sijoittuu myös liikuntatiloja, 456 hy-m2, jotka Kuopion kaupunki vuokraa Niiralan kulmalta. Tehostetun palveluasumisen tiloille arvioitu vuokrataso on 14,5 €/m2 edellyttäen, että ARA-investointiavustus saadaan hankkeelle. Kotihoidon, päivätoiminnan ja tukipalvelujen osalta vuokratasoksi on arvioitu 23,5 €/m2.

Hankkeeseen liittyy asemakaavamuutos, jonka on tarkoitus valmistua alkuvuonna 2023. Asemakaavoitukseen ja sen aikataulun pitävyyteen liittyy yleisesti riskejä, jotka toteutuessaan voivat viivästyttää hanketta.

Vanhan palvelutalon korvaaminen uudisrakennuksella vaikuttaa hankesuunnitelman mukaisesti perustellulta eikä vanhaa rakennusta ole järkevä korjata. Uudisrakennuksen investointikustannukset, 3 172 €/br-m2, vaikuttavat korkealta verrattuna toteutuneisiin ARA-kohteisiin. Kustannusten nousun ennakointi vuodelle 2024 saakka nostaa hankkeen kustannusarviota. Kokonaiskustannusten suuruutta on syytä tarkastella jatkosuunnittelussa sekä rakennuskustannusten nousun ennakkoinnin periaatteet tulee sopia tarkemmin esivuokrasopimuksessa.

Hankesuunnitelman mukaisilla arvioilla laskettuna hyvinvointialueelle tuleva vuosittainen vuokrakustannus tiloista on n. 55 000 €/kk, joka on noin 655 000 €/v. Vuokrakustannuksen taso edellyttää ARA-investointiavustuksen saamista. Vuokrakustannustaso on yleisesti korkea suhteessa vastaavan kaltaisiin vuokratiloihin. Tältä osin on syytä tarkentaa vuokran kustannustaso ja määräytymisperusteet ennen esivuokrasopimuksen sopimista.

Hankkeeseen liittyy väistötilojen hankkiminen vuosille 2024 ja 2025, kun vanha rakennus puretaan ja uusi rakennus toteutetaan. Väistötilojen hankinta ja niihin liittyvät kustannukset jäävät hyvinvointialueen vastuulle. Väistötiloja tarvitaan hankesuunnitelman mukaisesti kotihoidolle ja ikäihmisten päivätoiminnalle. Hankesuunnitelmasta ei käy ilmi, kuinka paljon neliöinä väistötilojen tarve on. Hyvinvointialueelle tulevia riskejä ovat väistötilojen saatavuus, sijainti ja kustannukset vuosien 2024 ja 2025 ajan. Mahdolliset väistötilapaikat on syytä esittää osana hankesuunnitelmaa ja arvioida niihin liittyvät kustannukset vuosien 2024 ja 2025 ajalle.

Hankesuunnitelmassa ei ole otettu kantaa, miten asemakaavoituksesta syntyvät kustannukset jakaantuvat ja sisältääkö laskettu vuokra nämä kustannukset.

Pohdintaa

Hankesuunnitelma on puollettavissa nykyisen rakennuksen huonon kokonaiskunnon ja palvelutarpeen näkökulmasta. Hankesuunnitelma on hyvin perusteltu. Jatkosuunnittelussa suositellaan huomioitavaksi vahvemmin muuntojoustavuus, asiakaslähtöisyys sekä tilojen käytön turvallisuus.

Investoinnin ja tulevan vuokran kustannustasoa on syytä tarkentaa jatkosuunnittelussa ja periaatteet tulee sopia viimeistään esivuokrasopimuksessa. Väistötilojen osalta suositellaan esittämään vaihtoehtoiset väistötilakohteet vuosien 2024–2025 ajalle sekä niiden kustannusarvio.

Hyvinvointialue voi sitoutua hankkeeseen, kun esivuokrasopimus on saatu yhteistyössä neuvoteltua ja aluevaltuusto on sen hyväksynyt. Hankkeen hyväksymismenettelyssä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä ja ohjeistusta.

15.12.2021

Reetta Kettunen, vastuuvalmisteliija ikääntyvien palvelut

Petri Pyy, vastuuvalmisteliija kiinteistöt ja omaisuus