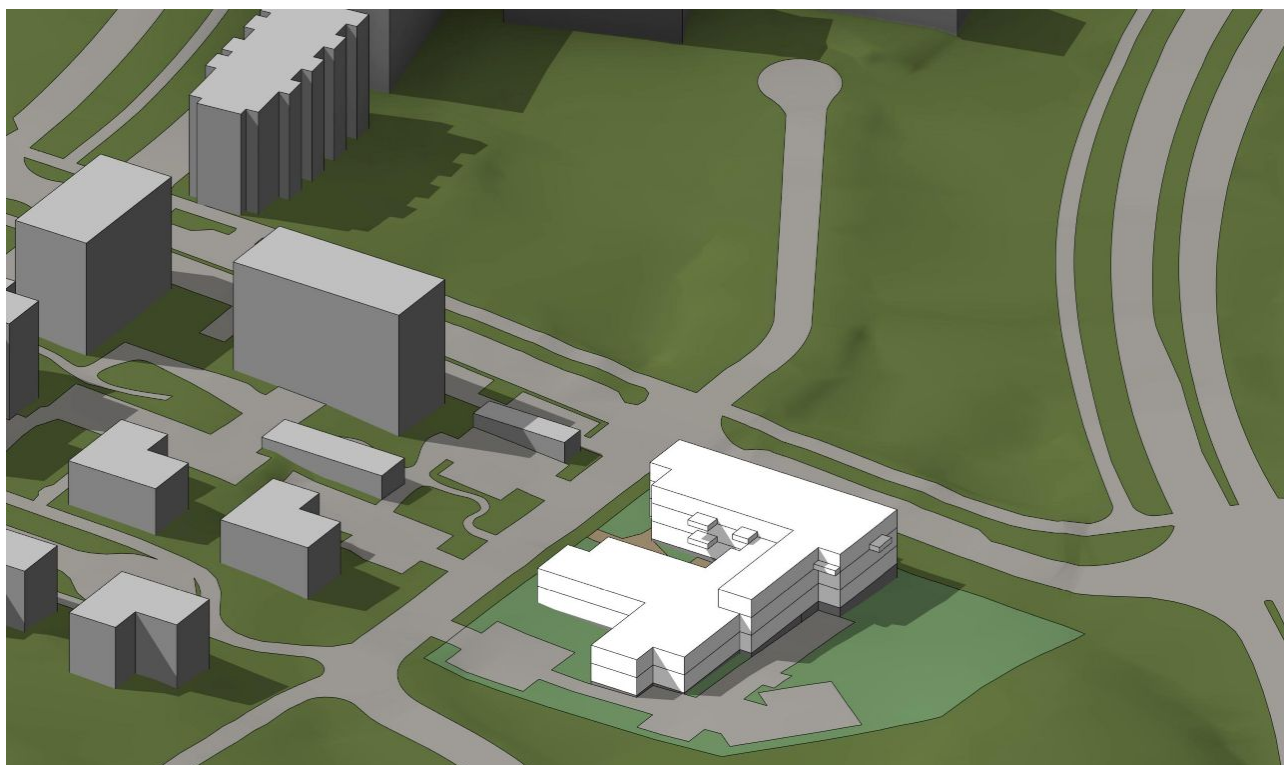




PYÖRÖN PALVELUKORTTELI HANKESUUNNITELMA

26.11.2018

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	4
2. TAUSTATIEDOT.....	4
2.1. Verkostosuunnitelma	4
2.2. ARAN investointiavustuksen kriteerit.....	4
2.2.1. Muuntojoustavuus.....	5
3. TARVE JA TAVOITTEET	7
4. NYKYTILANTEEN KUVAUS.....	8
4.1. Puijonlaakson palvelukeskus	8
4.2. Perusturvan palvelut Petosen alueella	9
4.2.1. Ikäihmisten tukiasuminen.....	9
4.2.2. Ikäihmisten palveluasuminen	9
4.2.3. Kotihoito	9
4.3. Hyvinvoinnin palvelut Petosen alueella	9
4.3.1. Pyörön palvelukeskus	9
4.3.2. Petosen asukastupa	10
4.3.3. Petosen seurakuntatalo	10
4.3.4. Petosen nuorisotalo	10
5. UUSI TOIMINNALLINEN MALLI	11
5.1. Vuokra-asumisen toimintamalli	12
5.2. Tehostetun palveluasumisen toimintamalli	12
5.2.1. Tilaratkaisut	13
5.2.2. Kustannusmalli	13
5.2.3. Palvelumalli	14
6. KAAVALLINEN TILANNE.....	14
6.1. Kaavallinen tilanne tonttikohtaisesti.....	14
6.2. Vaihtoehtoiset rakennuspaikat	14
7. UUDISRAKENTAMINEN.....	15
7.1. Tilasuunnittelu	15
7.1.1. Valo ja valaistus.....	16
7.1.2. Piharakenteet	16
7.2. Pintarakenteet	17
7.2.1. Lattiat	18
7.2.2. Seinät.....	18
7.3. Käyttäjän erillishankinnat	19
7.4. Tekniset laatuvaatimukset	19
7.4.1. Yleistä	19
7.4.2. Puhtauden- ja kosteudenhallinta	20
7.4.3. Rakennieratkaisut.....	20
7.4.4. Paloturvallisuus	20
7.4.5. Ilmanvaihto ja jäähdytys.....	21
7.4.6. Lämmitys.....	21
7.4.7. Sähkö.....	21
7.4.8. Paikannus- ja kutsujärjestelmät.....	22
7.4.9. Kulunvalvonta- ja kameravalvontajärjestelmät.....	22
7.4.10. Palo- ja poistumisturvallisuusjärjestelmät	22
7.4.11. Äänieristys.....	22

8.	KUSTANNUKSET	23
8.1.	Investointi- ja rakennuskustannukset	23
8.2.	Perushankintojen kustannukset	23
8.3.	Liitännäispalveluiden kustannukset	24
8.4.	Käyttökustannukset	24
8.4.1.	Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset)	24
8.4.2.	Toiminnalliset kustannukset (henkilöstö yms. toiminnalliset kustannukset)	24
8.5.	Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset	24
9.	HANKKEEN TAVOITTEELLINEN AIKATAULU JA ETENEMINEN.....	24
9.1.	Aikataulu	24
9.2.	Hankkeen etenemiseen liittyvät häiriötekijät	25
10.	HANKETYÖRYHMÄN ESITYS.....	25
11.	LIITTEET	25

1. JOHDANTO

Kuopion kaupungin kaupunginjohtajan johtoryhmä on päättänyt 10.4.2018 Pyörön palvelukorttelin hankesuunnittelun käynnistämisestä.

Suunnittelukohde sijaitsee Pyörön aluekeskuksen läheisyydessä Litmasen kaupunginosassa. Aluekeskus muodostuu kaupallisesta korttelista, jossa sijaitsee myös osa sosiaali- ja terveystalouksia, Petosen seurakuntatalo ja nuorisotalo Pinari. Vanhuksille suunnatut palvelut pyritään sijoittamaan siten, että ne ovat helposti saavutettavissa, ja että hakeutumiskynnys palvelujen käyttäjäksi on matala erityisesti omatoimisen kuntoa ja elämänvireyttä ylläpitävän toiminnan osalta.

Hankesuunnitteluryhmään ovat kuuluneet seuraavat henkilöt:

Liisa Kaksonen, kaupunginarkkitehti, Tilakeskus, puheenjohtaja
Kari Keränen, Niiralan Kulma Oy, toimitusjohtaja
Kaija Kokkonen, kotihoidon päällikkö, vanhusten hoivapalvelut
Satu Villanen, asumispalveluiden alue-esimies, vanhusten hoivapalvelut
Mikko Lankinen, tilahallintapäällikkö, perusturva ja terveydenhuolto
Katri Hiltunen, asuntotoimenjohtaja
Petri Koponen, asiakkuuspäällikkö, Tilakeskus
Katja Lintunen, hankesuunnitteluarkkitehti, Tilakeskus

2. TAUSTATIEDOT

2.1. Verkostosuunnitelma

Pyörön palvelukorttelin suunnittelua ollaan käynnistämässä osana ikääntyvien asumispalvelujen kehittämistyötä. Suunnittelutyö pohjautuu vuonna 2013 hyväksyttyyn Perusturvan ja terveydenhuollon palveluverkoston kehittämisselvitykseen, jossa pitkän tähtäimen kehittämisen kohteena olivat asumispalvelut. Selvityksessä ennakoitiin tulevia, vuoteen 2030 saakka ulottuvia asumispalvelujen paikkamääriä, palvelujen järjestämistapoja, palvelujen sijaintia sekä tilallisia perusteita asumispalveluiden järjestämiselle.

Palveluverkoston kehittämisselvityksen mukaan ikääntyvien asumispalvelujen tarve tulee kasvamaan väestön nopean ikääntymisen myötä. Selvityksessä asumispalvelujen järjestäminen esitetään toteutettavaksi ns. kampusalueille, joista Pyörön alue on yksi suurimmista. Selvityksessä on todettu Pyörön alueelle tavoiteltavan yhteensä jopa 800 tuki- ja palveluasuntoa tai muuta esteetöntä asuntoa ikääntyvien kohderyhmälle.

Pyörön hanke on palveluverkoston kehittämisselvityksen tavoitteiden ja vision mukainen.

2.2. ARAN investointiavustuksen kriteerit

Kohteelle on tavoitteena hakea ARA:n erityisryhmien investointiavustusta. Tiedot investointiavustuksesta ja hakuprosessista löytyvät nettisivuilta:

http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Erityisryhmien_investointiavustus

ARA:n tavoitteena on ohjata rakentamista uudenaikaisiin ja monipuolisiin ratkaisuihin erityisryhmien asumisessa. ARA painottaa erityisryhmien asumisen integroitumista tavalliseen asumiseen ja korostaa siksi mm. näkökohtia:

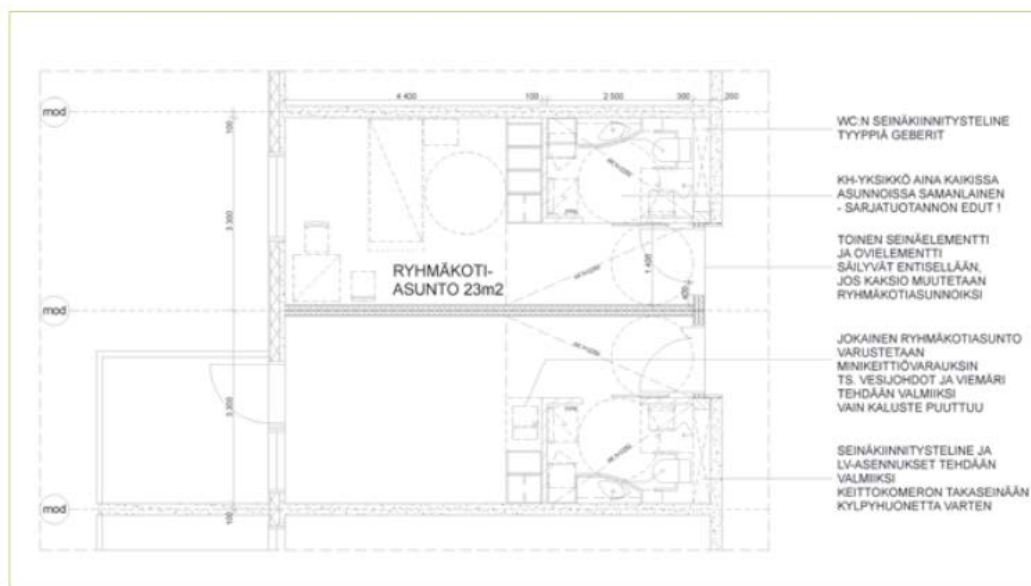
- hyödynnetään olemassa olevaa asuntokantaa
- osoitetaan uusista tavallisista ARA-kohteista asuntoja erityisryhmien käyttöön
- suositetaan hajautettua asumista ja asuntoverkostoja, jolloin palvelujen ja tuen järjestäminen on kustannustehokasta ja palvelut on helpompi räätälöidä asukkaiden tarpeisiin
- ikääntyneille voidaan rakentaa suuremmilla paikkakunnilla palvelu-, hybridi- tai monisukupolvikortteleita, jotka sisältävät erilaisia asumismuotoja ml. hoivan ja asumisen yhdistäviä ratkaisuja sekä yhteistilojen monipuolisen käytön edistämisen yhteisöllisyyttä.

ARA:n edustajat vierailivat Kuopiossa 12.6.2018 ja tutustuivat mm. Pyörön hankkeeseen. Tapaamisessa tuotiin esiin toive hankkeen toteuttamisesta hybridihankkeena, jossa tehostettu palveluasuminen ja ikääntyneille suunnattu normaali vuokra-asuminen yhdistyvät. Hybridirakenne vähentää hankkeen riskejä rahoittajan kannalta sekä huomioi paremmin asuntokannan pitkäkestoista tarvetta. Riskit syntyvät erityisesti silloin, kun hanke toteutetaan puhtaasti tehostetun palveluasumisen näkökulmasta hoitolaitosmaisena rakenteena, jolloin rakennuksen muuntojoustavuutta esim. normaaliin asumiseen soveltuvaksi ei ole otettu huomioon. ARA näki myös parempana ratkaisuna, että ns. intervallipaikkoja ei yhdistetä rakennushankkeeseen, vaan ne ratkaistaan erikseen. ARA on lisäksi antanut ohjausta hankesuunnittelun aikana kommentoiden hankeluonnoksia.

2.2.1. Muuntojoustavuus

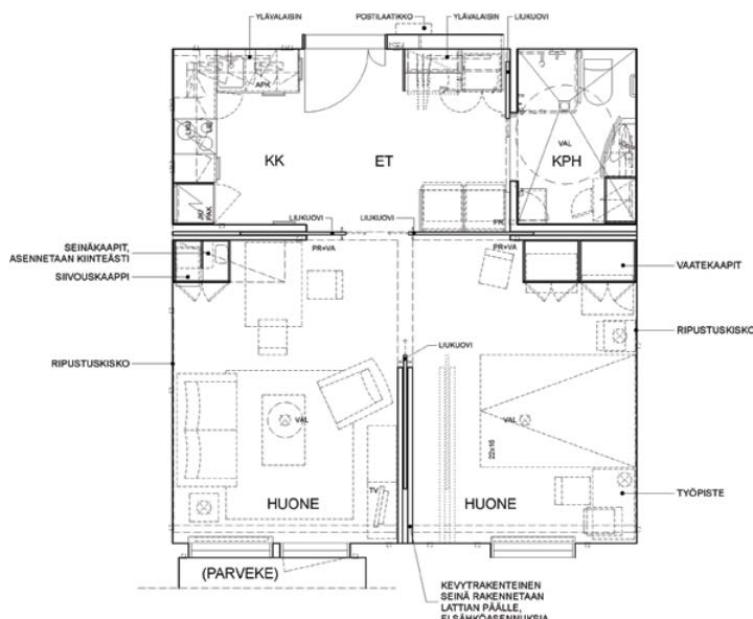
ARA tutki senioriasuminen muunneltavuutta tutkimushankkeessa yhteistyössä VVO:n ja Helsingin Diakonissalaitoksen Hoiva Oy:n kanssa. Hankkeen lopputuloksena rakennettiin Viikkiin palvelutalo, jossa yhdistetään ns. senioriasumista tehostettuun palveluasumiseen. Hankkeen loppuraportti on julkaistu 2010 ja rakennus on valmistunut 2011.

Hankkeessa tutkittiin kaksi eri muuntojoustomallia, jotka molemmat perustuvat 23...25 m² moduulikokoon. Ensimmäisessä vaihtoehdosta moduuli muodostuu kahdesta eri asunnosta, joissa voidaan valita minikeittiöllinen versio tai ilman sitä oleva.



Kuva 1 ARA-raportteja 1/2010. Kaksi ryhmäkotiasuntoa, joista toinen on varustettu minikeittiöllä

Toinen muuntojoustomalli perustuu kaksion sisäiseen muunneltavuuteen, jossa keittiön ja makuutilaosan kokoa voidaan vaihdella osin siirrettävillä seinäratkaisuin. Muuntelun lähtökohtana ovat mahdollisimman vähäiset rakenteelliset työt.



Kuva 2 ARA-raportti 1/2010. Huoneisto muodostuu kahdesta pienemmän asunnon modulist. Hankkeessa tutkittiin myös mahdollisuuksia huoneiston sisäiseen joustavuuteen esim. siirrettävillä väliseinillä.

Käyttäjäpalautteessa on kuitenkin todettu tarve saada pienasunnon ja 50 m² asuntokoon välille vaihtoehto, jolloin asunnon vuokrataso ei nouse liian korkeaksi. Tätä varten on referenssikohteissa kehitetty muuntojoustomallia, jossa kolme pienasuntoa yhdistämällä saadaan 37,5 m² asuntoja, joissa on tupakeittiö + makuutila. Pyörön hankkeessa on tavoitteena käyttää tätä muuntojoustomallia, jolloin asuntokokoa voidaan tarvittaessa muuttaa, mikäli rakennuksen käyttötarkoitukseen tulee tulevaisuudessa muutostarvetta.



Kuva 3 Muuntojoustomalli, jossa pienasunnnot voidaan yhdistää modulaarisesti kahdeksi isommaksi asunnoksi, märkätilavyöhykkeiden säilyessä paikoillaan.

ARA:n raportissa esitellyssä palveluasumismallissa osa asunnoista on otettu yhteistilakäyttöön, mutta varsinaisia aputiloja ei ollut erikseen osoitettu palvelukerrosten yhteyteen. Palveluasumisen muoto on kuitenkin muuttunut tutkimusajankohdasta. Asukkaat pyritään palvelemaan mahdollisimman pitkälle normaalissa kotiympäristössä ja palveluasumiseen siirtyminen tarkoittaa tehostettua palveluasumista. Tällöin palvelun tuottamista varten tarvitaan enemmän erillistiloja, kuten lääkehuoneita, paripesutiloja, huuhteluhuoneita sekä henkilökunnan tiloja. Mikäli nämä tilat voidaan kuitenkin toteuttaa moduulirakenteen pohjalta, ts. palvelutilat voidaan muuntaa tarvittaessa asuinhuoneistoksi, voidaan muuntojoustava malli säilyttää.

On myös huomioitava, millä aikajänteellä muuntojouston tarve konkretisoituu. Mikäli todennäköinen muutostarve asuntojakaumassa on 15 - 20 vuotta, ei muutoksissa kevyiden väliseinien paikkojen vaihtuminen tai kiintokalustemuutokset ole avainkysymys. Keskeisempää on, voidaanko märkätilavyöhykkeet säilyttää ja että rakennuksen runko joustaa mahdolliset huoneistomuutokset.

ARA:n raportissa teknisten järjestelmien osalta suurimmaksi haasteeksi nähtiin ilmanvaihdon muuntojoustavuus. Rakennusmääräyskokoelman uudistus poisti ilmanvaihdon osalta erottelun asuinrakennusten ja hoitolaitosten osalta. Nykymääräyksessä korostetaan kokonaisratkaisua, jonka on toteutettava terveellinen, turvallinen ja viihtyisä ilmanlaatu. Ilmanvaihdon lisäksi viemäriverkoston muuntojoustavuus on heikko, joten mahdolliset muutokset on ennakoitava jo rakennusvaiheessa. Lämmityksen, vesijärjestelmien sekä sähköistyksen osalta muuntojoustavuus on helpompi toteuttaa.

3. TARVE JA TAVOITTEET

Kuopion väestönkasvu jatkuu vahvana. Kuopion strategisena tavoitteena on mahdollistaa ikäihmisten asuminen ensisijaisesti omissa kodeissaan niin, että palveluasuminen on viimesijainen palvelun järjestämismuoto. Kotihoidon peittävyys tavoitteeksi on asetettu neljatoista (14) prosenttia ja ympärivuorokautisen hoivan peittävyudeksi viisi (5) prosenttia 75 vuotta täyttäneiden osalta. Ympärivuorokautisessa hoivassa painopiste on tehostetussa palveluasumisessa, joka tulee korvaamaan nyt jäljellä olevia sosiaalihoitolain mukaisia laitoshoidon paikkoja. Lisäksi ei-ympärivuorokautisen palveluasumisen peittävyys tavoitteeksi on asetettu kaksi (2) prosenttia.

Kuopiossa on noin 710 ympärivuorokautisen hoivan paikkaa yli 75-vuotiaiden käytössä, joista tehostetun palveluasumisen paikkoja on 543 (5,25%) ja sosiaalihuoltolain mukaisia laitoshoidon paikkoja on 164 (1,58%). Palveluasumisessa on 145 paikkaa (1,4%) 75 vuotta täyttäneille.

Vuonna 2030 Ikäystävällinen Kuopio-ohjelman tavoitteen mukainen tehostetun palveluasumisen (5%) paikkamäärä on **940 paikkaa**. Tämän lisäksi kaupungilla on tarve korvata **160** laitostasumipaikkaa tehostetulla palveluasumisella. Laskennallinen tehostetun palveluasumisen lisätarve edellä kuvatun perusteella on **n. 460 paikkaa** vuoteen 2030. Laskelmassa on huomioitu peittävyystavoitteen pieneneminen viiteen (5) prosenttiin nykytilasta (5,25%). Laskelmassa on mukana myös alle 75-vuotiaiden tarve. Laskennallinen tarve palveluasumiselle on n. 330 paikkaa vuoteen 2030 mennessä. Lisätarve alle 75-vuotiaiden osuus myös huomioiden on **n. 210 paikkaa**.

Keskeinen haaste palveluasumisen järjestelyissä Kuopiossa on tällä hetkellä palveluasumispaikkojen sijainti heikkokuntoisissa kiinteistöissä sekä liitoskunnissa: kuntaliitoskeskuksissa on pitkäaikaisen laitoshoidon ja tehostetun palveluasumisen paikkoja enemmän suhteessa vanhusväestöön ja samaan aikaan Kuopion kantakaupungissa tarjontaa on kysyntää vähemmän. Haasteeksi on muodostunut niin asukkaiden kuin henkilöstön rekrytointi kuntaliitoskeskuksiin.

Tämän hankkeen ensisijainen tarve on korvata kantakaupungissa sijaitsevan huonokuntoisen Puijonlaakson palvelukeskuksen laitoshoidon tehostetulla palveluasumisella, (noin 40 laitoshoidon paikkaa ja noin 40 lyhytaikaispaikkaa), sekä vahvistaa palveluasumisen tarjontaa Kuopion kantakaupungista liitoskuntien sijaan.

4. NYKYTILANTEEN KUVAUS

Petosella ikäihmisille suunnattu palvelutarjonta voidaan jakaa perusturvan ja hyvinvoinnin palveluihin. Perusturvan palveluilla käsitetään tässä yhteydessä sosiaalihuoltolain mukaisia palveluja sekä asumispalveluja. Hyvinvoinnin palveluiksi katsotaan ikäihmisten fyysistä tai henkistä hyvinvointia edistävää palvelua.

4.1. Puijonlaakson palvelukeskus

Pyörön palvelutalo tulee korvaamaan Puijonlaakson palvelukeskuksen asumispalveluja. Erikseen on ratkaistava, kuinka korvataan muut Puijonlaakson palvelukeskuksen toiminnot. Puijonlaakson palvelukeskuksessa on käynnissä sisäilmaan liittyviä korjaustoimenpiteitä, joilla rakennuksen käyttöaikaa voidaan jatkaa kolmesta viiteen vuotta.

Puijonlaakson palvelukeskuksessa on kaupungin asumispalveluita; 38 laitoshoidon paikkaa ja 40 lyhytaikaispaikkaa sekä 7-paikkainen ryhmäkoti Iltarusko. Iltaruskon toiminta päättyy vuoden 2018 loppuun mennessä. Puijonlaakson palvelukeskuksesta lakkautettaville lyhytaikaispaikoille haetaan korvaavaa ratkaisua Leväsen palvelukeskuksen kehittämisen yhteydessä.

Asumisyksiköiden lisäksi palvelukeskuksessa on palvelukeskuksen hallinnon, alueen kotihoidon, toimintakeskuksen sekä asukastuvan toimintaa. Asukastuvan ja toimintakeskuksen toiminnan ympärille on muotoutunut myös vilkas vertaistuki- ja ryhmätoiminta, ja toiminta on avointa kaikille, ikäryhmään katsomatta.

Palvelukeskukseen tulee ruoka vaunujakeluna Servican Ison Bertan valmistuskeittiöstä. Rakennuksessa ei ole enää käytössä erillistä ruokasalia tai keittiötä. Kahviopalvelu on järjestetty asukastupatoiminnan yhteyteen.

Puijonlaakson palvelukeskuksen kotihoidon, asukastuvan ja toimintakeskuksen toimintojen uudelleenjärjestämisestä on käynnistettävä tarveselvitys. Toiminnoille on löydettävä korvaavat tilat, kun nykyiset tilat Puijonlaakson palvelukeskuksessa poistuvat käytöstä Pyörön palvelutalon valmistuttua.

4.2. Perusturvan palvelut Petosen alueella

Ikäihmisten tukiasumiseksi katsotaan asuntokanta, jota suunnataan ikäihmisille, mutta joihin palvelut tuotetaan asukkaan tarpeen mukaisesti joko kunnallisen kotihoidon tai yksityisen palvelutuottajan kautta. Asukasta ei sidota käyttämään tiettyä palveluntuottajaa.

Palveluasumisella tässä kohdassa tarkoitetaan asumista, jossa asuntovalinnalla sitoudutaan käyttämään rakennuksessa tarjottavaa palvelua.

Palveluasumisessa palveluntuottaja tuottaa sosiaalihuoltolain mukaiset hoivan ja hoidon palvelut sekä tuottaa tai järjestää sosiaalihuoltolain mukaiset tukipalvelut asukkaan henkilökohtaisen palvelu- ja hoitosuunnitelman mukaisesti. Tukipalveluista palveluntuottaja tuottaa teknologia-avusteiset palvelut ja järjestää ulkopuolisilta toimijoilta vaatehuolto-, ateria- ja siivouspalvelut.

4.2.1. Ikäihmisten tukiasuminen

Kuopion Vanhustentukiyhdistyksellä on asuinrakennus osoitteessa Pyörönkaari 28. Vuokralaisvalinnassa painotetaan kotihoidon tarpeita, mutta rakennuksessa on vuokralla myös asukkaita, jotka eivät käytä kotihoitoa.

TA-Yhtiöt on käynnistänyt rakennushankkeen osoitteessa Blominkatu 3 - 5. Kohteeseen tulee yhteensä 53 asuntoa, jotka on suunnattu yli 55-vuotiaille.

4.2.2. Ikäihmisten palveluasuminen

Petosella, Pyörön alueella ei ole tällä hetkellä ikäihmisten palveluasumista yksityisen tai julkisen toimijan tuottamana.

4.2.3. Kotihoito

Kuopion Vanhustentukiyhdistyksen rakennuksessa on Kuopion kaupungin kotihoidon tiimitiloja, joista yksi tiimi vastaa rakennuksen asukkaiden kotihoidon tarpeista. Kotihoidon tiimit vastaavat Petosen alueen lisäksi myös Saaristokaupungista.

4.3. Hyvinvoinnin palvelut Petosen alueella

Hyvinvoinnin palvelujen osalta tarkastellaan suunnittelun ikäihmisten palvelukeskittymän alueella olevaa hyvinvointipalvelutarjontaa.

4.3.1. Pyörön palvelukeskus

Kuopion Vanhustentukiyhdistyksen rakennuksessa on Servican lounasravintola, joka on myös ulkopuolisten käytettävissä. Rakennus toimii tällä hetkellä ikäihmisten alueellisena toimintakeskuksena. Toimintakeskuksessa on varattavissa erilaisia kokoontumistiloja ikääntyneiden harrastustoimintaan. Tiloissa voi toimia

vertaisohjaajien ryhmiä, eläkeläis-, veteraani- ja potilasjärjestöjen ryhmiä, mutta esim. kesän ajaksi ei ole ilmoitettu ryhmätoimintaa. Tällä hetkellä tiloissa ei ole kaupungin hyvinvoinnin palvelualueen tuottamaa toimintaa tai vanhusten hoivapalvelujen järjestämiä päivä- tai osapäiväryhmiä.

Petosen alueella ei ole tällä hetkellä Kuopion kaupungin hyvinvointipalvelujen järjestämää, ikäihmisille suunnattua ryhmäliikuntaa (vesijumpat, salijumpat, voima- ja tasapainojumpat, kuntosalitoiminta).

4.3.2. Petosen asukastupa

Petosen alueen asukastupa sijaitsee Petosen toriaukion laidalla olevassa liikekiinteistössä (Jalkasenkatu 7). Petosen asukastupa on avoinna ma-pe 8 - 13. Asukastupatoiminnassa yhteistyökumppaneina ovat Settlementti Puijola Ry, Diakoniatyö (Kuopion ev.lut.srk), Kuopion Ruoka-apu, ViaDia ja Savonetti ry. Asukastupa toimii myös SPR:n terveystieteenä. Asukastupatoiminta kuuluu hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen ohjatun hyvinvoinnin ja omaehtoisen oppimisen palveluiden kansalaistoiminnan yksikköön.

4.3.3. Petosen seurakuntatalo

Petosen seurakuntatalossa on seurakuntasalin lisäksi 50 hengen kahviotila keittiöineen sekä pienryhmien käyttöön soveltuva takahuone (enintään 20 henkeä). Seurakuntatalolla on tavattavissa diakoniatyöntekijä ma, ti ja to aamuisin klo 9 - 11.

4.3.4. Petosen nuorisotalo

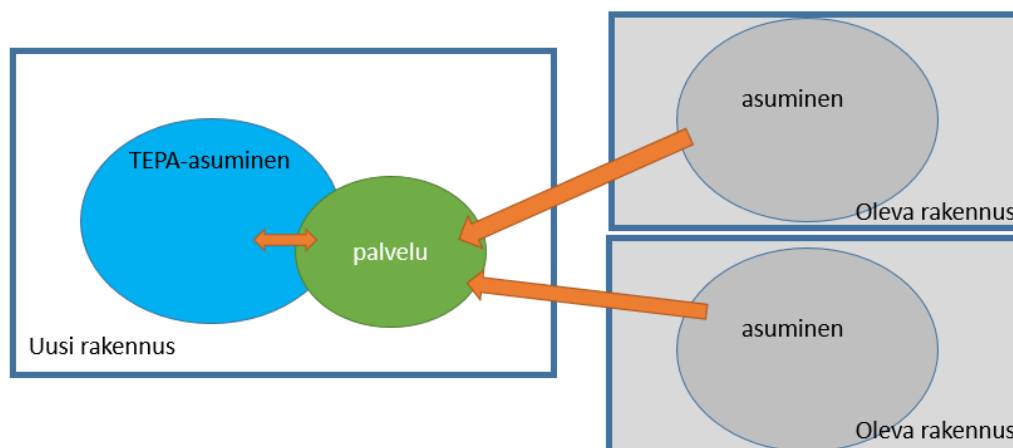
Torin laidalla sijaitsee Petosen nuorisotalo, Pinari. Nuorisotalolla oleva toiminta on suunnattu selkeästi nuorille.



Kuva 4 Pyörön alueen palvelujen sijoittuminen

5. UUSI TOIMINNALLINEN MALLI

Hankesuunnittelun lähtökohtana oli muodostaa tehostetun palveluasumisen rakennuksesta alueen vanhuspalveluiden "sydän", johon sijoitetaan tehostettua palveluasumista, kotihoidon tukitiloja sekä avoimia palvelutiloja, kts. Kuva 5.



Kuva 5 Tarveselvityksen toimintamalli, jossa uusi rakennus muodostuu tehostetun palveluasumisen yksiköstä sekä asuinympäristöä palvelevasta keskuksesta.

Ajateltu toimintamalli ei kuitenkaan hyödynnä alueella jo olevaa palvelutarjontaa ja on asumisen kannalta muuntojoustamaton. Uusi toimintamalli perustuu toiminnan tarvitsemien tilojen optimaaliseen sijoittamiseen kaupunkirakenteessa palvelunkäyttäjän näkökulmasta.

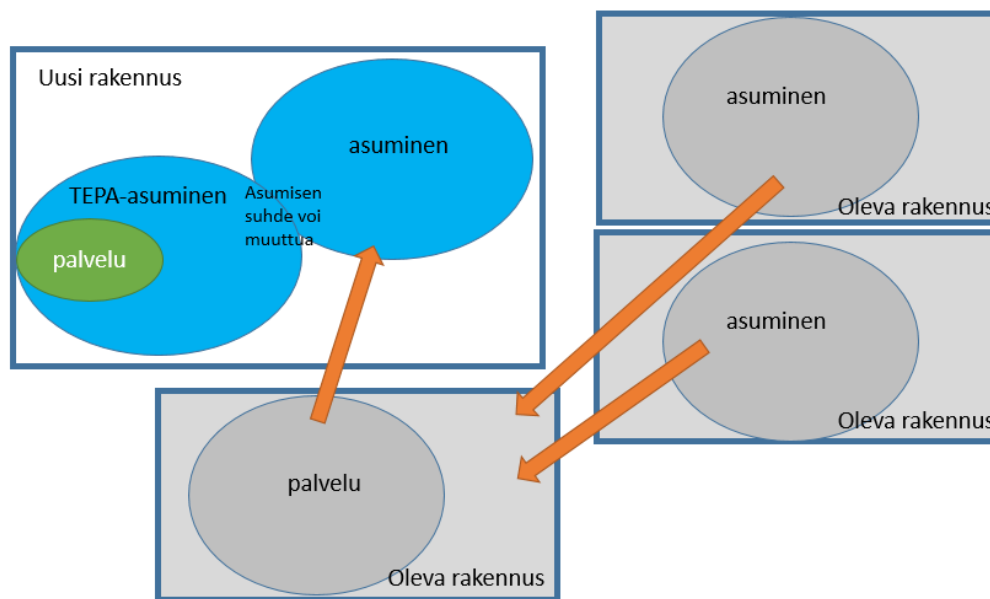
Palvelut, joihin toivotaan itsenäisesti asuvien vanhusien osallistuvan, tulee sijaita osana vanhusien arkiympäristöä ja kulkuyhteyden tulee olla lyhyt, selkeä ja turvallinen. Palvelut on suunniteltava siten, että ne voivat muuntua ja joustaa sekä asiakkaiden että rahoituksen mukaan.

Kotiin kohdistettavien palvelujen osalta keskeistä on, että henkilökunnan kotona käytettävä aika saadaan kokonaistyöajasta mahdollisimman suureksi. Tästä näkökulmasta vanhusväestön asukaskeskittymät ovat tehokkaita. Sijoittamalla kotihoidon tukikohta keskittymän ytimeen, voidaan vähentää asiakkaan luokse kuljettavaa aikaa. Kotihoito toimii tiimimallina, mutta eri tiimien tukikohtien sijoittuminen ei ole välttämätöntä, keskeisempää on sijainti suhteessa asiakaskuntaan.

Tehostettu palveluasuminen on luonteeltaan itsenäisempi palvelumuoto. Palveluasumisen asukkaat eivät kykene hyödyntämään avoimia vanhuspalveluita, joten heille ei tuota lisäarvoa palvelujen sijainti samassa kiinteistössä. Toisaalta itsenäisesti asuville vanhuksille avoimien vanhuspalvelujen osalta saavutettavuus on oleellisempaa kuin sijoitus yhteiseen yksikköön tehostetun palveluasumisen kanssa. Samoin kotihoidon osalta ei saavuteta lisäarvoa, että tiimitilat sijaitsevat tehostetun palveluasumisen kanssa, koska henkilöstöt toimivat erillisinä organisaatioina.

ARA:n näkemyksen mukaan ns. hybridimalli, joka yhdistää eritasoista (palvelu)asumista samaan kokonaisuuteen, olisi toimivin. Pelkkään tehostettuun

palveluasumisen tarpeisiin perustuva asuntotuotanto ei ole muuntojoustavaa ja sisältää riskejä valtion ja ARA:n rahoituksen kannalta. Ratkaisu, joka sisältää jo valmiiksi monipuolista asuntokantaa ja mahdollistaa asumismuotojen jakautuman muutoksen, pystyy paremmin reagoimaan tuleviin tarpeisiin. Mikäli tehostetun palveluasumisen palvelutilat suunnitellaan siten, että myös ne ovat muutettavissa esim. asunnoiksi tai liikehuoneistoiksi, lisää se rakennuksen muuntojoustavuutta tulevaisuuteen, kts. Kuva 6.



Kuva 6 Uusi rakennus on hybridi, jossa asumisen ja palveluasumisen rajapintaa on mahdollista muokata ja jopa asuntotyyppien muutoksiin on varauduttu. Kotiin tuotavat palvelut sijoittuvat lähelle, mutta kiinteä yhteys ei ole välttämätön.

5.1. Vuokra-asumisen toimintamalli

Rakennukseen sijoitetaan pienasuntoja, joiden asukasvalinnat kohdistetaan ikääntyvään väestöön, mutta asunnot sinänsä vastaavat Niiralan Kulma Oy:n yleistä asuntotarjontaa. Tilallisesti perusvuokra-asunnon yksiön tai kaksion mitoitus on hyvin joustamaton. Asumiseen antaa kuitenkin joustoa helposti saavutettavat yhteiset tilat, kuten saunatilat, varastot ja pesutilat. Tällöin asuntoon on saatavissa tarvittaessa väljyyttä, kun huoneistoon ei esim. sijoiteta pesukonetta ja kausivaatteita ei ole tarpeen säilyttää asunnossa. Rakennuksen pintamateriaaleissa, akustiikassa sekä valaistuksessa voidaan ottaa huomioon kohderyhmän tarpeita, silti huoneistojen "yleissoveltuvuus" säilyttäen. Helposti hahmotettavat, kaiteilla varustetut kulkureitit sekä avausmekanismeihin varustetut ulko-ovet palvelevat kaikkia käyttäjiä.

5.2. Tehostetun palveluasumisen toimintamalli

Kuopion kaupungin vanhusten hoivapalvelut järjestävät sosiaalihuoltolain 21 ja 22 §:n mukaisia asumispalveluja ikääntyneille kuopiolaisille, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea asunnon tai asumisensa järjestämisessä. Asumispalvelu on avohoitoa ja verrattavissa kotona asumiseen. Asumispalveluiden piiriin hakeutuminen käynnistyy asukkaan yhteydenotolla vanhusten palveluohjauksen asumispalvelutiimiin. Asumispalvelupaikan järjestäminen perustuu vanhuksen tarpeeseen ja toimintakykyyn.

Asumispalveluilla tarkoitetaan palveluasunnossa järjestettävää asumista ja palveluja. Tehostettua palveluasumista järjestetään henkilöille, joilla hoidon ja huolenpidon tarve on ympärivuorokautista. Palveluihin sisältyvät asukkaan yksilöllisen tarpeen mukainen hoito ja huolenpito, toimintakykyä ylläpitävä ja edistävä toiminta, ateria-, vaatehuolto-, peseytymis- ja siivouspalvelut sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävät palvelut. Tehostetussa palveluasumisessa palveluja järjestetään asukkaan tarpeen mukaan ympärivuorokautisesti.

Asumispalvelujen tilaratkaisuissa on huolehdittava siitä, että **henkilön yksityisyys ja oikeus yhteisölliseen osallistumiseen on mahdollista** ja sitä toiminnassa kunnioitetaan. Asumispalveluissa on myös huolehdittava, että asukas saa tarpeenmukaiset kuntoutus- ja terveydenhuollon palvelut.

5.2.1. Tilaratkaisut

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

Yhteisten oleskelu- ja ruokailutilojen tulee olla toimivia, kodinomaisia ja niin tilavia, että niissä pystytään liikkumaan saattajan ja/tai eri apuvälineiden kanssa. Kaikkien tilojen tulee olla esteettömät. Siivottavuudella ja kunnossapidolla on tärkeä painoarvo viihtyisyydessä. Tilat ovat kodikkaat ja asukkaat voivat osallistua arjen askareisiin.

Kodinomaisuus merkitsee päivittäistä yhdessäoloa, osallistumista ja ajanvietettä sekä lämmintä ilmapiiriä, jossa asukas voi asua elämänsä loppuun saakka riittävän tuen avulla.

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

5.2.2. Kustannusmalli

Asumispalvelun tuottaja perii asukkaalta vuokran. Asuinhuoneesta/huoneistosta laaditaan huoneenvuokralain (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481) mukainen vuokrasopimus palvelutuottajan ja palvelukodissa asuvan asukkaan kesken. Vuokran määrittelyssä huomioidaan kustannukset, mitkä Kansaneläkelaitos hyväksyy eläkkeensaajien asumistukilain mukaisesti asumisen pohjaksi. Asumisoikeuden lisäksi vuokraan tulee sisällyttää sähkö ja lämmityskustannukset, lämmin-, kylmä- ja jätevesimaksu, jätehuollon kustannukset, osuus siivouksesta yhteisistä (oleskelutila, wc-/pesutilat ja sauna) tiloista sekä kiinteät turvateknologiaan, kuten kulunvalvontajärjestelmiin liittyvät asennus- ja ylläpitokustannukset. Palveluntuottaja ei voi määrätä eikä periä vuokravakuutta asukashuoneen vuokrasta.

Palveluntuottaja järjestää kustannuksellaan asukashuoneeseen kiintokalusteet (kuten vaatekaapin) ja riittävän määrän säädettäviä sänkyjä sekä niihin soveltuvat lisävarusteet (laidat, nousutuet, kohottautumistelineet). Tarvittaessa asukas voi halutessaan kalustaa huoneen omilla kalusteillaan. Mikäli asukkaan tai hoitoyksikön kokonaistilanne edellyttää asukashuoneeseen paloturvallisia tekstiilejä, kuten verhot matot, vuodevaatteet, huolehtii palveluntuottaja niiden hankkimisesta ja kustannuksista.

Rakennuspaikkaa on selvitetty korttelin 69 ympäristöstä, johon on muodostunut alueen palvelukeskittymä.

Korttelissa 69 on käytettävissä tontti 3. Kortteliin 73 on rakenteilla ikäihmisille suunnattua asumisoikeusasumista. Korttelit 66 ja 70 ovat rakentumattomat.

Korttelin 69 tontilla 1 sijaitsee Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry:n asuinrakennus, jossa sijaitsee myös kotihoidon tiimitiloja sekä Kuopion kaupungin ylläpitämä toimintakeskus, jossa on lounasruokala sekä kokoontumistiloja. Tontilla 3 sijaitsee Niiralan Kulma Oy:n asuinrakennus, jossa on myös sosiaali- ja terveystalot.

Toimintakeskuksen ja Nikun rakennuksen terveystalot sisäkkäynnit ovat Pyörönkaaren puolella ja korkoero Pyörönkatu/Palomiehenkatu -linjalle suuri. Blominkadun jyrkkyys on n. 20°, mikä on ikäihmiselle vaikea kuljettava. Ikääntyneille helpommin saavutettava reitti Pyörönkadun varrella oleviin palvelu- ja liikehuoneistoihin on Pyörön torin kautta kiertäen. Tontin sisälle tulee järjestää liikkuvuutta tukevia ratkaisuja sekä kehittää Pyörön palveluiden saatavuutta esim. levähdyspenkein ja jyrkemmille kävelytieosuuksille sijoitettavien tukikaitein. Myös talvikunnossapidon laadulla on suuri merkitys palveluiden saavutettavuuteen.

Kortteli 70 rajoittuu metsäalueeseen ja osa tontista voidaan jättää luonnontilaiseksi. Sekä ikäihmisten asumispalvelujen, että tehostetun palveluasumisen kannalta läheinen yhteys luontoon on selkeä etu.

Korttelin 70, tontti 3:n osalta on haettu poikkeamislupaa kaavasta, koskien tontin käyttötarkoitusta, rakennuksen korkeutta ja autopaikkavelvoitetta. Poikkeaminen on myönnetty 30.10.2018.

7. UUDISRAKENTAMINEN

7.1. Tilasuunnittelu

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

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

Asuntojen suunnittelussa on varauduttava erilaisten teknisten ratkaisujen käyttöönottoon, jolloin se on muuntuva pitkällä aikavälillä. Liikkumisen apuvälineille ja niiden kanssa toimimiseen varataan riittävästi tilaa, samoin 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). Asuinitilat eli asunnot, asuinitilat, parvekkeet ja erityisesti wc- ja peseytymistilat suunnitellaan kauttaaltaan esteettömiksi.

Esteettömyyden suunnittelussa, toteuttamisessa ja ylläpidossa on syytä ottaa huomioon myös muut esteettömyyden osa-alueet kuin pelkästään liikkuminen. Näitä ovat liikkumisen, näkemisen, kuulemisen, hahmottamisen ja ymmärtämisen esteettömyys sekä viihtyisyys ja turvallisuus. Esteettömyys ratkaisee monia toiminnallisia ongelmia, jotka liittyvät elämän eri osa-alueisiin. Mitoituksessa on otettava huomioon pyörätuolin tai liikkumisen apuvälineiden käyttämisen lisäksi toisen ihmisen apu; fyysinen avustaminen ja ohjaus sekä neuvonta.

Hankkeen tilaohjelma on esitetty hankesuunnitelman viiteaineistossa.

7.1.1. 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 vastavalo aiheuttaa häikäistymistä ja epävarmuutta. Voimakkaaseen vastavaloon katsottaessa ihminen ei pysty erottamaan toisen henkilön kasvoja liian suuren kontrastin ja häikäisyn vuoksi.

Valaistuksella ei saa luoda varjotonta tilaa, jolloin hahmottaminen voi tulla vaikeaksi ja kulkeminen epävarmaksi. Varjoton miljöö on myös steriili ja epäviihtyisä. Varjojen muodostumissuunnalla on merkitystä kasvojen hahmottamiseen. Väärästä suunnasta kasvoihin 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.

7.1.2. Piharakenteet

Oleskelualueilla, kulkuväylillä ja lumen läjityspaikoissa on kiinnitettävä huomiota kuivatukseen. Alueella olevat kaivonkannet eivät saa aiheuttaa kompastusvaaraa eikä avosadevesikouruja saa käyttää kulkuväylillä. Oleskelualueilla voi käyttää kuitenkin rutilällä katettuja sadevesikouruja, mikäli reiän koko on riittävän pieni (kävelykeppi ei mene läpi).

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

Oleellista on, ettei kulkuväylällä ole kompastumis-, takertumis-, törmäys- tai putoamisvaaran aiheuttavia kohtia. Hankalia ovat kulkuväylän korotetut reunukset tai matalat aidat, joiden korkeus on alle 600mm. Erityisen hankalia ovat kulkuväylälle sivulta tai ylhäältä ulottuvat esteet, kuten puiden oksat, ulkonevat opasteet tai valaisimet, joihin voi törmätä ja lyödä päänsä. 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. Kasvivalinnoissa 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.



Kuva 7 Pielakoti -palvelutalo. Oleskelualue on rajattu metalliaidalla. Aita kuitenkin katoaa ympäristöön ja rajaa alueen fyysisesti, mutta ei visuaalisesti. Piha-alueelle muodostuva kiertomahdollisuus tukee asukkaiden liikkuvuutta.

7.2. Pintarakenteet

Sisustussuunnittelussa on huomioitava vanhempien ihmisten havainnointikyky.

Muisti

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

Värien kokeminen

- Ruskea, beige ja harmaan tummat sävyt saattavat olla masentavia lähinnä isoina tapetti- tai maalipintoina seinissä tai tekstiileissä, kun taas isoilla puupinnoilla ruskean eri sävyissä ei tällaista tunnetta tule johtuen puun muista ominaisuuksista.
- Valkoinen, beige, harmaa ovat värejä, jotka eivät kiinnitä huomiota.
- Liian monta väriä voi olla yhdessä häiritseviä.
- Vanhemmat ihmiset havainnoivat parhaiten spektrin lämpimän päään sävyjä
- 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 tummemmilla 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.

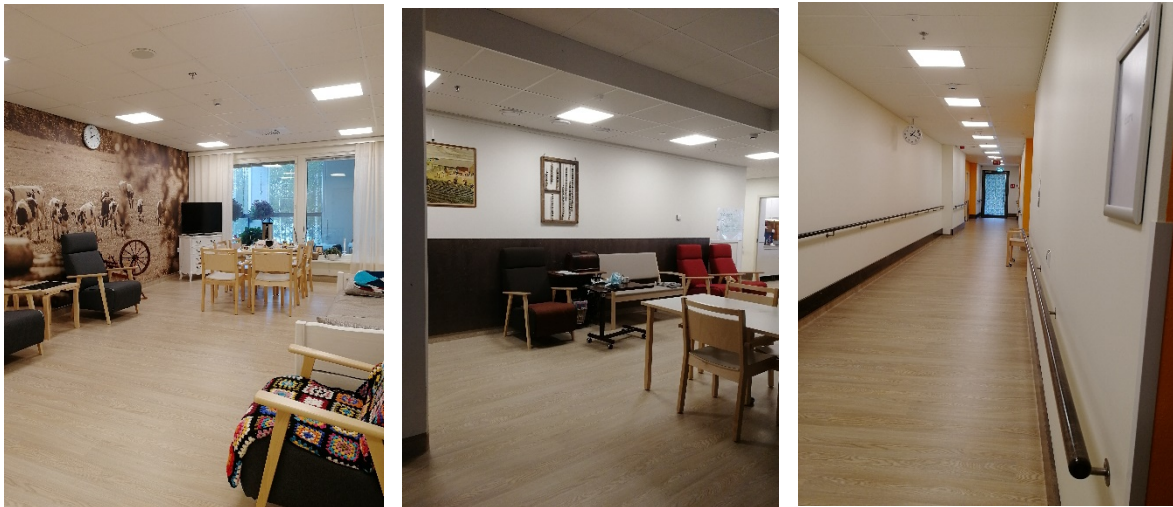
7.2.1. Lattiat

Lattiamateriaali tulee valita, siten, ettei se ole liukas, mutta ei myöskään liian karhea ja puhtaanapito on helppoa. Kuivissa tiloissa lattia ei saa estää liikkumista "hihtäen", sukat ja paljaat jalat eivät saa takertua lattiaan kiinni. Lattian tulee olla heijastamaton. Lattioissa suositellaan saumattuja, seinälle nostettuja tai hitsatulla jalkalistalla toteutettuja ratkaisuja hygienian takia. Märkätilan ja asuinhuoneen lattiapinnoitteen väriero ei saa olla jyrkkä.

7.2.2. Seinät

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

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



Kuva 8 Pielakoti. Oleskelutiloissa on käytetty paikkakunnalta otettuja valokuvia fototapetteina. Lisäksi on käytetty petsattuja puupaneeleja. Käytävillä on törmäyssuojina puulistat, nurkissa metallikulmasuojat.

7.3. Käyttäjän erillishankinnat

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

7.4. Tekniset laatuvaatimukset

7.4.1. Yleistä

Tilojen teknisten ratkaisujen tulee täyttää tämänhetkiset viranomaismääräykset (esim. U-arvo, ilmanpitävyys, arvioitu energiankulutus, lvis-järjestelmät).

Rakennuksen sisäilmaston vähimmäisvaatimus on Sisäilmastoluokitus 2018 sisäilmastoluokka S2 (RT 07-11299). Rakennustöiden ja ilmanvaihtojärjestelmän osalta noudatetaan P1-puhtausluokan vaatimuksia.

Porrashuoneiden ja käytävien viihtyisyyden ja luonnon valon saantiin pitää kiinnittää suunnittelussa erityistä huomiota. Pääsääntöisesti porrashuoneet suunnitellaan niin, että sinne saadaan luonnonvaloa (seinä)ikkunoiden kautta. Portaiden on oltava helppokulkuisia. ARA edellyttää, että asuintaloihin, myös hissillisiin, rakennetaan suorat välitasolliset portaat, joissa on käsijohteet molemmiin puoliin.

Tulevia vaatimuksia ennakoiden, ARA suosittelee käyttämään normivaatimuksia parempaa tasoa energiatehokkuus-ratkaisuissa. Suunnittelussa on hyödynnettävä mahdollisuuksien mukaan passiivisia keinoja energiatehokkuuden parantamiseksi.

7.4.2. Puhtauden- ja kosteudenhallinta

Hankkeessa tulee noudattaa kuivaketju –toimintamallia. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusaikaiseen kosteudenhallintaan ja rakenteiden tiiveyteen.

Lattiapinnoitteen, betonin, tasoitteen ja liiman valintaan ja keskinäiseen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tavanomaisesta poikkeavat rakennepaksuudet vaikuttavat betonin kokonaisvesimäärään ja voivat edellyttää normaaleista mittaussyvyyksistä mitattuna tavanomaista kuivempaa rakennetta ennen pinnoitusta.

Ikkunoiden ilmapitävyys tulee olla luokkaa 4. Minimivaatimus ulkoseinän ja yläpohjan liitosalueiden tiiveydessä on rakennuksen ikkunoiden ilmatiiveysluokka. Ilmatiiveyden saavuttamiseksi on erityisesti rakennuksen ulkoseinän ja alapohjan tiivistysratkaisu tehtävä siten, ettei alapohjan betonirakenteiden kuivuminen ja mahdollinen painuminen vaikuta rakenteiden tiiveyteen. Lisäksi on huomioitava erityisesti yläpohjan tiivistysratkaisuissa, että teippiliitokset on varmistettava puristusliitoksella.

Rakennustyölle on laadittava puhtaudenhallintasuunnitelma, jonka toteutumista on seurattava ja dokumentoitava aina käyttöönottoon asti. Rakennuksen ja sen tilojen ominaisuudet vaikuttavat siivottavuuteen ja sitä kautta puhtaudenhallintaan. Tilojen suunnittelussa on huomioitava siivottavuus, erityisesti yläpölyjen hallinta sekä piiloon jäävien rakennusosien kuten alakattotilojen puhdistettavuus.

Rakentaminen sääsuojan alla sekä sääsuojan poistaminen, vasta kun ulkovaippa on siinä vaiheessa, ettei kosteus pääse rakenteisiin, varmistaa osaltaan rakennuksen sisäilman laatua. Myös riittävä tuuletusjakso (vähintään kuukausi ennen käyttöönottovaihetta) vähentää uusien materiaalien emissioiden vaikutusta sisäilmaan.

7.4.3. Rakennerratkaisut

Kestävän kehityksen tavoitteiden mukaisesti rakennuksen elinkaaren pituudeksi olisi mitoitettava vähintään 100 vuotta. ARA suosittelee lähtökohtaisesti käyttämään muuntojoustavia rakennerratkaisuja, 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 muuntelutarpeet 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 rakennerratkaisujen käyttäminen, joilla tiloja voidaan yhdistellä ja muuttaa kantaviin rakenteisiin puuttumatta.

7.4.4. Paloturvallisuus

Rakennukselle tulee laatia palotekninen suunnitelma. Paloteknisen suunnitelman laadinnassa on huomioitava SPEK –opas 31, poistumisturvallisuusselvityksen laadintaopas. Palvelutalon osalta lähtökohtana *Arvio käyttäjien toimintakyvyn*

vaikutuksesta itsenäiseen poistumiseen – kohdalle on, että henkilökunta ei pysty tyhjentämään koko palo-osastoa 2 - 3 minuutissa, mikäli palo on aula- tai käytävätiloissa. Näin ollen tilat tulee varustaa automaattisella sammutinlaitteistolla.

7.4.5. Ilmanvaihto ja jäähdytys

Sisäilman laatuluokka S2, lisäksi:

- koko rakennuksessa tuloilma on varustettava viilennyksellä
- palvelutalon lääkehuoneet sekä atk-tilat on varustettava jäähdytyksellä.

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.

Ilmanvaihtojärjestelmän toimintaa on voitava ohjata ja valvoa.

Ilmanvaihtojärjestelmään on suunniteltava ja asennettava mittauslaitteet tai mittausmahdollisuus tärkeimpien toiminta arvojen mittaamista ja toimintojen valvontaa varten. Ilmanvaihtojärjestelmästä on saatava ajantasainen tieto mm. palopeltien asennosta. Painesuhteita tulee mitata vaipan yli jokaisen koneen palvelualueelta ja jokaisesta kerroksesta. Mittaukseen on syytä liittää hälytystoiminto, joka ilmoittaa esim. painesuhteen poiketessa 5Pa tai enemmän viikon aikana.

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.

Kylmätilaelementtien ja ulkoseinän välitilan tuuletus on varmistettava (esim. jäähdytetty jätehuone).

7.4.6. Lämmitys

Rakennuksen lämmitysmuotona on vesikeskuslämmitys. Lämmityksen jako tapahtuu lattialämmityksellä, lisäksi voidaan käyttää radiaattoreita esim. suurien ikkunapintojen osalla. Sisäänkäynnit varustetaan oviverhokoneilla.

7.4.7. Sähkö

Valaistuksen tulee olla tasainen eikä kulku- tai oleskelualueille saa jäädä pimeitä kohtia. Ulkovalaistuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös aluetta ympäröivä valaistus ja liittää piha-alueen valaistus ympäröivään valaistukseen ilman suuria valaistusvoimakkuuden muutoksia, valaistusta ulotetaan myös luonnontilaiselle alueelle.

Pihan yleisvalaistusvoimakkuus tulisi olla yli 10-30lx. Oleskelupihan toiminnallisilla ja risteysalueilla sekä muutostiloissa tulee valaistusvoimakkuuden olla 35-50 lx. Suositeltava horisontaalinen valovoimakkuus oleskelualueille on 100lx. Piha-alueella suositellaan käyttämään lisäksi kohdevalaistusta puustoon tai istutuksiin. Piha-alueelle on hyvä varata sähköpisteitä mm. kausivalaistusta varten (jouluukuusi, kaamosvalot).

Valaistuksen ohjaus palvelutalon yhteistiloissa toteutetaan läsnäolo- ja valoisuusantureilla. Kriittisiä kohtia, kuten kulkureitit, sisäänkäynnit, portaat ja opasteet on valaistava erityisellä huolella. Sopiva valaistusvoimakkuus on vähintään 300lx, kriittisissä kohdissa 400lx, ilmoitustaulujen kohdalla 500lx. Yleisvalaistusta voidaan täydentää kohdevalaisimin. Lähioleskelualueilla ja ruokasalissa valaistus tulee olla säädettävissä esim. tv-katselun tai muun esityksen aikana. Myös tehostetun palveluasumisen asukashuoneiden valaistuksen on oltava säädettävissä. Saunaosastojen pesuhuoneissa valaistus tulee olla säädettävissä 300-500lx. Asukashuoneet ja asukashuoneiden käytävät varustetaan hoitajavaloin (yövalo, jolloin valaistusvoimakkuus käytävillä on 50lx).

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. keinuviipukatkaisijoita. Asukashuoneissa kytkimen värin on muodostettava kontrasti seinäpinnan kanssa. Henkilökunnan tiloissa noudatetaan normaaleja asennuskorkeuksia.

Tehostetun palveluasumisen osalle asennetaan 3-ohjelmainen yleisäänentoistojärjestelmä, joka rakennetaan soveltaen hätäkuulutusstandardia. Palvelutalon oleskelualueet varustetaan induktiosilmukalla ja silmukkavahvistimella silmukoihin vahvistetaan tilan ko. tilan äänet.

7.4.8. Paikannus- ja kutsujärjestelmät

Rakennus varustetaan monipuolisella valvontajärjestelmällä, johon voivat kuulua seuraavat osiot: jatkuva-aikaisesti paikantava hoitajakutsu, henkilöturva, paikannus, aktiivisuusseuranta ja kulunvalvonta. Järjestelmän tulee olla EU tietosuoja-asetuksen GDPR-vaatimusten mukainen ja auditoitu.

7.4.9. Kulunvalvonta- ja kameravalvontajärjestelmät

Ulko-ovet sekä tehostetun palveluasumisen edellyttämät sisäiset ovet varustetaan sähkölukoilla, joita ohjataan kiinteistöautomaatio-järjestelmästä. Ovien ohjaus tulee olla yhteensopiva paikannus- ja kutsujärjestelmän kanssa.

Kiinteistö varustetaan kameravalvontajärjestelmällä (vaippasuojaus).

Rakennus varustetaan aikakellojärjestelmällä.

7.4.10. Palo- ja poistumisturvallisuusjärjestelmät

Rakennus varustetaan alkusammutuskalustolla, turvavalaistuksella sekä osoitteellisella paloilmoitinjärjestelmällä, joka yhdistetään rakennusautomaatiojärjestelmään ja jossa on viivekäyttötoiminto. Savunpoisto toteutetaan viranomaisvaatimusten mukaisesti. Rakennus varustetaan sprinklauksella.

7.4.11. Äänieristys

Tontti sijaitsee melualueella. Rakennuksen ulkovaipparakenteet sekä rakennuksen suuntaus tulee suunnitella siten, että Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista olevat rajat eivät ylity. Äänieristyksen tulee täyttää SFS 5907 *Rakennusten akustinen luokitus* vanhusten palvelutalolle asetetut vaatimukset:

Pienimmät sallitut ilmaääneneristysluvun R'_{w} (dB) arvot	
Oleskelu- ja asuinhuoneiden tai niihin rinnastettavien tilojen sekä oleskelu- ja asuinhuoneiden ja käytävien välillä, kun välissä ei ole ovea	52 (luokka B)
Oleskelu- ja asuinhuoneiden ja käytävän välissä, kun välissä on ovi, oven oltava R_w 37dB	39 (luokka B)
WC:n ja käytävän sekä pesuhuoneen ja käytävän välillä, kun välissä on ovi, oven oltava R_w 37dB	39 (luokka B)
Askelääneneristys $L'_{n,w}$(dB)	
Oleskelu- ja asuinhuoneiden tai niihin rinnastettavista tiloista tai käytävästä oleskelu- ja asuinhuoneeseen	58 (luokka B)
Jälkikaiunta-aika	
Oleskeluhuone	0,5 (luokka A)
Asuinhuone	0,7 (luokka B)
Käytävät- ja porrashuoneet	0,6 (Luokka A)
Rakennuksen LVIS-laitteiden aiheuttama äänitaso (keskitaso $L_{A,eq,T}$ ja enimmäistaso $L_{A,max}$)	
Asuinhuoneissa	24/29 (Luokka A,B)
Saman tai läheisen rakennuksen ikkunan ulkopuolella, parvekkeella, pihamaalla	45/- (Luokka A,B,C)
Ulkoa kantautuvan melun melutaso (Valtioneuvosto 993/1992)	
Rakennuksen julkisivun rakennusosien ilmaääneneristysluku on määritettävä Ympäristöministeriön oppaan 108 rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen –mukaisesti	
Sisätiloissa, A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvo 7-22	35 dB
Sisätiloissa, A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) yöohjearvo (22-7)	30 dB

8. KUSTANNUKSET

8.1. Investointi- ja rakennuskustannukset

Hankkeen investointi- ja rakennuskustannuksista vastaa Niiralan Kulma Oy.

Hankkeelle haetaan tehostetun palveluasumisen osalta avustusta tukiluokka 3 mukaisesti, jonka suuruus on 40 %. Ikäihmisille kohdennettujen, runsaasti varusteltujen vuokra-asuntojen osalta haetaan avustusta tukiluokka 2 mukaisesti, suuruus 25 %.

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

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

8.2. Perushankintojen kustannukset

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

8.3. Liitännäispalveluiden kustannukset

Vartiointipalveluiden kustannukset erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

8.4. Käyttökustannukset

8.4.1. Tilakustannukset (vuokra- ja ylläpitokustannukset)

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

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

Vuokrattavien tilojen vuokra määritellään lopullisten kokonaiskustannuksien perusteella. Vuokra määritetään pääoma- ja hoitokustannusten osalta arvonlisäverottomista summista. Vuokraa tarkistetaan kerran vuodessa. Omakustannusvuokraan lisätään varautumista tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin ARA:n hyväksymä määrä.

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

8.4.2. Toiminnalliset kustannukset (henkilöstö yms. toiminnalliset kustannukset)

Pyörön hankkeen tehostetun palveluasumisen paikat ovat korvaavia. Puijonlaakson palvelukeskuksen kiinteistöstä luopumisen yhteydessä hoivasta lakkautuu 78 asumispalvelupaikkaa (38 laitoshoidon paikkaa ja 40 lyhytaikaispaikkaa). Pyörön tehostetun palveluasumisen toiminnalliset kustannukset rahoitetaan Puijonlaakson palvelukeskuksesta vapautuvalla määrärahalla. Puijonlaakson palvelukeskuksesta lakkautettaville lyhytaikaispaikoille haetaan korvaavaa ratkaisua Leväsen palvelukeskuksen kehittämisen yhteydessä.

8.5. Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset

Ei ole. Asukkaat siirtyvät uusiin tiloihin olemassa olevista tiloista.

9. HANKKEEN TAVOITTEELLINEN AIKATAULU JA ETENEMINEN

9.1. Aikataulu

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

Mikäli hankkeelle myönnetään ARA:n investointiavustus ja saadaan Sosiaali- ja terveysministeriön poikkeuslupa (Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 548/2016 ja Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain muuttamisesta 1057/2017), alkaa rakentaminen vuodenvaihteessa 2019 - 2020 ja hankkeen on arvioitu valmistuvan keväällä 2021.

9.2. Hankkeen etenemiseen liittyvät häiriötekijät

Hankkeen riskitekijät liittyvät ARA:n avustuksen saatavuuteen sekä SOTE-hankkeiden rajoittamislain takia tarvittavaan STM:n poikkeuslupaan.

ARA:n rahoituksen edellytyksenä on, että ARA:n hankesuunnittelun aikana annettu ohjaus otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Rakennuksen on sulauduttava ympärillä olevaan asuntokantaan ja tilaratkaisu ei voi olla laitospäinen. Asunnot eivät voi aueta yhteisiin tiloihin. Parvekkeiden koko tulee olla sellainen, että sinne mahtuu apuvälineiden ja mahdollisen avustajan kanssa huomioon ottaen parvekkeella olevat kalusteet.

Asuntojen suunnittelussa on syytä huomioida niiden pitkäkestoinen käyttö ja ainakin osan asunnoista on täytettävä tavallisen asunnon tunnuspiirteet (huone, kylpyhuone, keittiö), myös nämä asunnot voidaan tarvittaessa osoittaa tehostettuun palveluasumiseen. Hankkeen huoneistojakoa on muutettu ARA:n suositusten mukaisesti ja jatkosuunnittelussa huomioidaan annetut suositukset.

10. HANKETYÖRYHMÄN ESITYS

Pyörön palvelukorttelin hanketyöryhmä esittää, että Petoselle Pyörön keskustan alueelle rakennetaan asuinrakennus, johon sijoittuu tehostettua palveluasumista sekä ikäihmisille suunnattua vuokra-asumista. Niiralan Kulma Oy toteuttaa asuinkerrostalohankkeen, johon sijoittuu 56 tehostetun palveluasumisen asuntoa sekä 13 pientasuntoa, jotka kohdistetaan ikäihmisille.

Kuopion kaupunki vuokraa tehostetun palveluasumisen tilat Niiralan Kulma Oy:ltä pitkällä 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella (välivuokrausmalli).

Ikäihmisille suunnatut hyvinvoinnin palvelut ovat muutoksessa, johtuen osin myös SOTE-uudistuksesta. Näiden toimintojen toteuttaminen ja tilatarpeet selvitetään Pyörön osalta erillisenä projektina myöhemmin.

Kuopiossa 26.11.2018
Hanketyöryhmä

11. LIITTEET

Viite 1: Tilaohjelma

Viite 2: Viitesuunnitelmat

Viite 3: Vanhusten asumispalvelujen palvelukuvaus, 17.5.2016