

## Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnitelma

### Tausta

Kaupunginjohtajan johtoryhmä on päättänyt Puijonlaakson palvelukeskuksen hankesuunnittelun käynnistämisestä 08.05.2020. Hankesuunnitelma liittyy laajempaan ikäihmisten asumispalvelujen järjestämistä koskevaan hankesuunnitelmakokonaisuuteen. Kokonaisuus muodostuu Pyörön (Liito-orava), Leväsen ja Puijonlaakson hankkeista. Liito-oravan tehostettu palveluasumisen palvelutalo valmistui syksyllä 2021. Leväsen palvelutalon hankesuunnitelma hyväksyttiin keväällä 2021 ja rakennuksen on tarkoitus valmistua syksyllä 2023.

Perusturvan ja hyvinvoinnin edistämisen palvelualueet ja Tilapalvelut laativat Puijonlaakson palvelukeskuksesta tarveselvityksen, joka käsiteltiin Perusturva- ja terveyslautakunnassa 21.4.2020 §39. Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen hankesuunnitelman tavoitteita on täydennetty liikunta- ja ruokapalvelutilojen osalta.

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 päätynyt. Kuopion Tilapalvelut on linjannut, että rakennus tullaan purkamaan.

Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen hankesuunnitelman tavoitteita on täydennetty. Rajalan koulun laajennushankkeen yhteydessä on selvinnyt, ettei nykyinen liikuntatila riitä 4-sarjaiseksi kasvavalle koululle, kun huomioidaan myös kouluun siirtyvät kolme esiopetusryhmää. Rajalan koulun liikuntasali sijoittuu siten, että salia ei ole mahdollista laajentaa. Rajalan kouluhankkeen suunnittelutyöryhmä esitti, 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.

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 liitettiin 1.1.2022 alkaen hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen liikuntapaikkapalveluiden palveluverkostoon. Puijonlaakson palvelukeskuksen liikuntasalille on käyttötarvetta aamu- ja päiväaikaan erityisesti ikääntyneiden liikuntaryhmille. Toimintaa järjestävät kaupungin liikunnon ohjaajat, kansalaisopisto ja järjestöt. Lisäksi tiloja käyttävät merkittävästi vertaisohjatut ryhmät. Liikuntatiloista laadittu erillinen tarveselvitys hyväksyttiin hyvinvoinnin edistämisen lautakunnassa 23.6.2021 §63. Esityk-

sen mukaan hankkeeseen sisällytetään 260m<sup>2</sup>:n liikuntasali, monikäyttötila n. 80m<sup>2</sup> sekä tarvittavat varasto- ja pukutilat. Tilat ovat yhteiskäytössä Rajalan koulun kanssa.

### Hankesisältö

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä Niiralan Kulma Oy:n kanssa. Niiralan Kulma Oy toteuttaa uudisrakennushankkeen. Tehostettuun palveluasumiseen tulee yhteensä 63 asukaspaikkaa, joista 62 on yhden hengen huoneita. Tehostettu palveluasuminen jakaantuu kolmeen kerrokseen, joista 3. kerroksen yksikkö on suunnattu hoidollisesti erityisen vaativille muistisairaille.

Rakennukseen sijoittuu lisäksi ikäihmisten päivätoiminnan, kotihoidon tilat ja liikuntatilat. Kotihoidon osalta tilat toteutetaan neljälle hoitoringille. Yhdessä hoitoringissä on 9-10 työntekijää. Tukikohtaan tulee työtiloja, joita käyttävät sairaanhoitajat, lääkärit, muistihoitajat, lähijohto ja fysioterapeutti. Päivätoiminnan tilojen yhteyteen tulee avoin lounasruokailu, joka palvelee alueen asukkaita. Vanhustenkotiyhdistyksen asukastoimikunnan kokoamassa toivelistassa korostui tarve sosiaaliselle kanssakäymiselle ja tapahtumille. Tilaohjelmaan ei ole sisällytetty erillistä yhteisöllistä tilaa, mutta tilarakenne on suunniteltu siten, että aula- ja päivätoiminnan tiloja on mahdollista vuokrata eri harrastusryhmille.

Hankkeen kokonaislaajuutta on arvioitu sekä tilaohjelmassa että tavoitehinta-arvion laadinnan yhteydessä. Tavoitehinta-arviossa saatu bruttolaaajuus on suurempi, ollen 5.927 br-m<sup>2</sup>.

Uuden palvelutalon tontille tulee lisäksi erillinen Niiralan Kulman toteuttama vuokra-asuinrakennus. Asuinkerrostalon bruttopinta-ala-arvio on 2.600 br-m<sup>2</sup>.

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 väestönsuoja, asuinrakennukselle rakennetaan erillinen väestönsuoja

Hankkeelle haetaan tehostetun palveluasumisen osalta avustusta (ARA-avustus) tukiluokka 3 mukaisesti, jonka suuruus on 40 %. Investointiavusta haetaan myös rakennukseen tuleviin liikuntatiloihin, ARA voi avustaa tiloja, jotka tulevat talon asukkaiden lisäksi lähialueen muiden ikääntyneiden käyttöön. Avustusosuus on kuitenkin huomattavasti pienempi kuin 40%.

Vuokratasot on arvioitu yhdessä Niiralan Kulman kanssa. Tehostetun palveluasumisen osalta asukkaat maksavat itse vuokraa ja saavat asumiseen KELA:n tuen.

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

Nykyisen rakennuksen purkamisen seurauksena joudutaan etsimään väistötiloja. Väistötiloja tarvitaan kotihoidolle ja ikäihmisten päivätoiminnalle. Väistötilaa tarvitaan kahdeksi vuodeksi (2024-2025). Rajalan koulun kasvaessa 4-sarjaiseksi, koulu käyttää 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 toteutusratkaisu selviävät.

Hankkeesta on pyydetty lausunto Pohjois-Savon hyvinvointialueen Väliaikaiselta valmistelutoimielimeltä (Vate).

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

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

## Hankkeen tavoiteaikataulu

Hankevaihe	Aikataulu
------------	-----------

**Kuopion kaupunki**

Kasvun ja oppimisen lautakunta

26.04.2022

33 §

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

Vaikutusten arviointi -

**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 4 3445/2022 Hankesuunnitelma liitteineen

Viiteaineisto 1 3445/2022 Tavoitehinta-arvio

Valmistelija

Mikko Lankinen

Mikko Tapio Korhonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 6115

puh. +358 44 718 6200

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyy osaltaan Puijonlaakson palvelutalon hanketyöryhmän esityksen ja esittää edelleen hankesuunnitelman hyväksymistä kaupunginhallitukselle.

**Päätös**

Kasvun ja oppimisen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Liisa Kaksonen poistui kokouksesta klo 18.14 tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

