



Hankesuunnitelma

Siilinjärven yhteisöllisen asumisen hanke

Ikääntyvien palveluiden toimiala

Kiinteistöhallinto

31.8.2023

Sisällys

1 Hankkeen tausta ja tarve.....	3
1.1 Yhteisöllisen asumisen käsite	3
1.2 Palveluasumisen lähtökohdat ja tavoitteet	3
1.3 Strategiset lähtökohdat ja tavoitteet asumispalveluissa	4
1.4 Hankkeen toiminnallinen suunnittelu	5
2 Siilinjärven yhteisöllisen asumisen hankkeen kuvaus.....	5
2.1 Palvelutuotannon lähtökohdat Siilinjärvellä	6
2.2 Asunnot.....	6
2.3 Hoiva- ja hoitohenkilöstö	7
2.4 Ruokapalvelut	7
2.5 Siivouspalvelut	7
2.6 Tekstiilipalvelut.....	7
2.7 Lääkehuolto.....	8
2.8 Apuvälineet	8
3 Hankkeen arkkitehti- ja tekninen suunnittelu	8
3.1 Tilasuunnittelu	8
3.2 Teknisten järjestelmien suunnitteluratkaisut.....	9
4 Hankkeen toteutus	9
4.1 Asemakaava ja rakennusoikeus.....	9
4.2 Uudisrakennuksen sijoittumisen suunnitteluratkaisut	9
4.3 Piha-alue	10
5 Hankkeen aikataulu	10
6 Hankkeen rahoitus ja kustannukset.....	10
6.1. Investointisuunnittelu ja hankkeen kustannukset	10
6.2 Toiminnan kustannukset	11
7 Hankeryhmän esitys.....	12

Liitteet:

Liite 1. Luonnossuunnitelmat.

Liite 2. Havainnekuvat.

1 Hankkeen tausta ja tarve

Kansallisen ikäohjelman yhtenä vaikuttavuustavoitteena on ikäystävällinen asuminen ja asuinympäristö. (Sosiaali- ja terveysministeriön julkaisuja 2020:31) Ikääntyneiden asumispalveluiden uudistus mahdollistaa monimuotoisten asumis- ja palvelukokonaisuuksien luomisen niin, että iäkkäille henkilöille voidaan tarjota joustavia, yhteisöllisiä ja toimintakyvyn säilymistä tukevia asumis- ja palveluratkaisuja kotona asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen väliin. Siilinjärven yhteisöllisen asumisen hanke vastaa ikäohjelman mukaisiin tavoitteisiin. Hankesuunnittelussa on huomioitu ikäihmisten asumista koskevat kansalliset laatusuositukset ja muutokset lainsäädännössä. Hankkeen taustalla on koko vanhuspalvelulakien kokonaisuuden uudistaminen, jolla tähdätään raskaan ja kalliin laitoshoidon purkamiseen ja ikäihmisten toimintakyvyn ja laadukkaan vanhuuden ylläpitämiseen.

Siilinjärvellä väestöennusteen mukaan vuonna 2025 yli 75-vuotiaiden määrä on 12,2 %, vuonna 2030 14,9 % ja vuonna 2040 18,9 %. Siilinjärveltä puuttuu yhteisöllisen asumisen palvelut tällä hetkellä kokonaan ja sen vuoksi tämä rakennushanke on tärkeä ja perusteltu hanke.

Hankesuunnitelman valmisteluun on osallistunut laajasti hyvinvointialueen ikääntyvien palveluiden henkilökuntaa, työturvallisuuden ja työsuojelun asiantuntijoita, tukipalveluiden ja tieto- ja laitehallinnon asiantuntijoita sekä kiinteistöhallinnon asiantuntijoita. Hankesuunnitelman koordinoitavastuu on ollut kiinteistöhallinnon toiminnallisella suunnittelulla. Hankeryhmään on kuulunut ikääntyvien palveluiden henkilöstöä, kiinteistöhallinnon tilahallinnan, rakennuttamisen ja toiminnallisen suunnittelun henkilöstöä yhdessä Rakennusliike Lapti Oy:n ja Arkkitehtipalvelu Kuopion kanssa. Tässä suunnitelmassa kuvataan hyvinvointialueen tarvitsemat toiminnan tilatarpeet.

Hanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 aluevaltuustossa 22.12.2022. Hanketta käsitellään investointia vastaavana sopimuksena, jossa Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan tilat määrääjäksi. Yhteisöllisen asumisen tarvitsema tilatarve rakennuksessa on yhteensä noin 1850 m².

1.1 Yhteisöllisen asumisen käsite

Järjestettävää palvelua määrittää sosiaalihuoltolaki: <https://finlex.fi/fi/laki/ajan-tasa/2014/20141301#L3P21c>

Laissa 21 b § **yhteisöllisellä asumisella** tarkoitetaan hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto, ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Yhteisöllistä asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee sitä sillä perusteella, että hänen toimintakykynsä on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarpeensa kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavan syyn vuoksi.

Asumisen edellytyksenä on toimiva asunto ja sopivat palvelut, joita räätälöidään palvelutarpeen muuttuessa siten, ettei asukkaan tarvitse muuttaa paikasta toiseen.

1.2 Palveluasumisen lähtökohdat ja tavoitteet

Sosiaalihuoltolain mukaisia asumispalveluja ovat tilapäinen asuminen, tuettu asuminen, yhteisöllinen asuminen ja ympärivuorokautinen palveluasuminen, joissa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Palveluasumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat soveltuvan asunnon sekä hoitoa ja huolenpitoa. Palveluasumisella tarkoitetaan palveluasunnossa järjestettävää asumista ja

palveluja, kuten hoiva- ja hoitopalveluja sekä aterialue- ja siivouspalveluja. Asukas maksaa palveluasunnosta vuokrasopimuksen mukaisen vuokran ja palveluista peritään asiakasmaksuja. Asumispalvelun palveluja voidaan järjestää hyvinvointialueen omana toimintana, ostopalveluina tai palveluasetelin avulla. Uuden palveluasumisen mallin tavoitteena on purkaa ja vähentää raskaampaa laitoshoidon tarvetta ja korostaa asukkaan itsemääräämisoikeutta. Palveluasumisen toiminnan periaatteina ovat hyvä elämä, riittävä tuki ja kodinomaisuus.

lääkäiden henkilöiden palvelujen kokonaisuuden uudistamisen tavoitteena on hallita kalliiden hoitopalvelujen kasvua sekä toisaalta turvata iäkkäille henkilöille laadukkaat, yhdenvertaiset ja kustannustehokkaat palvelut sekä varmistaa palvelujen laatua ja saatavuutta.

1.3 Strategiset lähtökohdat ja tavoitteet asumispalveluissa

lääkäiden ihmisten asumispalveluiden tavoitteena on turvata ja tukea ikääntyneiden kotona asumista ja tarjota erilaisia asumisvaihtoehtoja. Palveluilla pyritään edistämään ikääntyvien ihmisten hyvinvointia ja elämänlaatua.

lääkäiden henkilöiden palvelujen kokonaisuuden uudistamisen tavoitteena on hallita kalliiden hoitopalvelujen kasvua sekä toisaalta turvata iäkkäille henkilöille laadukkaat, yhdenvertaiset ja kustannustehokkaat palvelut sekä varmistaa palvelujen laatua ja saatavuutta. Huomioiden palvelutarpeen kasvu, ja tarve purkaa laitospalveluista palvelurakennetta, tarvitaan uudenlaista toimintamallia ja asumispalveluyksikkö, jossa palveluiden tuottaminen lähtee uusista lähtökohdista: palvelut räätälöidään asukkaan tarpeista ne tuodaan hänen kotiinsa.

Kiinteistöhallinnon osalta voimakkaimmat kehittämistarpeet ja tavoitteet ovat hyvinvointialueen kiinteistöjen ja toimitilojen pitkän aikavälin suunnitelman laatimisessa. Rakennusinvestointien osalta kehittämiskohteet ovat tehokkaissa tilaratkaisuissa ja tilahallinnassa sekä palvelutuotantoa parhaiten tukevissa toimintamalleissa. Tilahallinnan keskeisenä tavoitteena on tehokkuuden edistäminen tilaratkaisuissa vaarantamatta toiminnan laatua. Rakennushankkeissa huomiota kiinnitetään erityisesti rakennusinvestoinnin kannattavuuteen ja tuottavuuteen, tehokkaisuuteen tilaratkaisuihin ja toimintamalleihin, tehokkaiseen tilahallintaan toiminnan vaatimukset huomioiden sekä hyvinvointialueen kiinteistöjen ja toimitilojen pitkän aikavälin suunnitelmaan.

Siilinjärvellä väestöennusteen pohjalta paikkakunnalla on pitkäaikainen tarve uudelle monimuotoisen asumisyksikön kohteelle ja väestörakenne sekä väestöennuste puoltaa asumisyksikön rakentamista hyvinvointialueen näkökulmasta. Pohjois-Savon aluehallitus päätti (30.5.2022 §101) kokouksessa puoltaa Siilinjärvelle rakennettavaa palveluasumisyksikköä palvelutarpeen näkökulmasta. Siilinjärvellä puuttuu tällä hetkellä välimuotoisen, yhteisöllisen asumisen mahdollisuudet, joten tämän muotoiselle asumiselle on selkeä tarve tulevaisuutta ajatellen. Siilinjärven asumishanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan (2023-2025) investointeja vastaavien sopimusten rakennushankkeena 22.12.2022 (§150).

Siilinjärven yhteisöllisen asumisen hanke toteuttaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen palvelustrategiassa ikääntyneiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita, jotka ovat mm.

1. ikäihmiset saavat palveluntarpeeseensa ja toimintakykynsä mukaista asumispalvelua yhdenmukaisesti ja oikea-aikaisesti paikkakunnasta tai toimintayksiköstä riippumatta
2. kehittää asumispalveluita ja asumisyksikköjä vastaamaan palveluntarvetta
3. asumispalveluiden piirissä olevat ikäihmiset saavat asua kodinomaisessa ympäristössä elämänsä loppuun saakka.

1.4 Hankkeen toiminnallinen suunnittelu

Hankesuunnittelu on pohjautunut hyvinvointialueen strategiaan ja ikääntyneiden toimialan palvelustrategiaan sekä tuottavuus ja taloudellishjelmaan. Hankkeessa toteutetaan tulevaisuuden toimintaa vastaavat tilat luomalla täysin uuden toiminnan toimintaympäristön (yhteisöllinen asuminen).

Hankkeessa toteutetaan myös Pohjois-Savon hyvinvointialueen Hallinto, hankinnat ja tilat – strategisessa ohjelmassa (2023–2025) asetettuja tavoitteita, jotka ovat mm.

1. kannattava ja tuottava rakennusinvestointi
2. investointien kautta tehokkaat tilaratkaisut ja toimintamallit

Tavoitteet ovat saavutettavissa huolellisella toiminnallisella suunnittelulla sekä arvioimalla investoinnin kannattavuutta ja vaikutusta talouteen. Projektin toiminnallista suunnittelua on tehty yhteistyössä tulevien käyttäjien, tukitoimijoiden, Pohjois-Savon hyvinvointialueen kiinteistöhallinnon tilahallinnan, toiminnallisen suunnittelun ja rakennuttamisen sekä Rakennusliike Lapti Oy:n yhteistyönä. Suunnittelun perusteena on lisäksi käytetty ikäihmisten palveluasumisen suosituksia huomioiden muuntojoustavuus palvelutarpeen muuttuessa. Esimerkkinä tästä se, että taloteknisillä ratkaisuilla asuntoja voidaan muuntaa muuttuviin tarpeisiin. Suunnittelussa on huomioitu tilojen muuntojoustavuus myös siten, että asunnot ovat muokattavissa tarpeen mukaan yksioista kaksioiksi ja päinvastoin.

Yhteisöllisiin asumiskohteisiin tulee liittyä yhteisöllisyyden ja sosiaalisen vuorovaikutuksen mahdollistuminen. Rakennukseen tarvitaan kerroksittain tiloja, joissa yhteisöllinen ja sosiaalinen kanssakäyminen mahdollistuu. Kiinteistöön sijoitetaan asukkaiden yhteistilat ja palvelutilat. Palvelutiloilla tarkoitetaan henkilökunnan käyttämiä sekä palvelutoiminnan järjestämiseen tarvittavia tiloja. Näitä ovat esim. henkilökunnan toimisto-, kokous ja sosiaalityilat, keskitetyt ruoanvalmistustilat sekä vaatehuollon tai siivouksen tilat.

Toiminnallisen suunnittelun aikana asuntojen lukumääräksi saatiin 45 kappaletta. Hyvinvointialueen vuokraamat tilat jakautuvat kerroksiin 1–3. ja rakennuksen ylimmissä kerroksissa on omistusasuntoja. Rakennuksessa hyvinvointialueelle on yksiöitä 38 kappaletta ja kaksioita 7 kappaletta. Asunnot mahdollistavat paikat enemmillään 52 asukkaalle. Asuntojen koot vaihtelevat 25,5–44,5 m² välillä. Kiinteistön kerroksiin sijoitetaan asuntojen lisäksi sosiaalista kanssakäymistä edistävät tilat. Alakertaan, kerrokseen 1, sijoitetaan asukkaiden yhteistila, huollon ja logistiikan tilat, varastotilat sekä työntekijöiden sosiaali- ja toimistotilat. Edellä mainittujen tilatarpeiden lisäksi piha-alueelle toteutetaan virkistätymisalueita, auto- ja polkupyöräpaikkoja ja jätehuollon tilat. Saunatilat toteutetaan 2. kerrokseen ja niihin käynti on sekä rakennuksen sisältä, että ulkoa. Tilat ovat yhteiskäytössä omistusasuntojen asukkaiden kanssa. Hyvinvointialueelle vuokrattavan rakennuksen yhteispinta-ala on noin 1850 m². Hankesuunnittelussa päädyttiin siihen, että kohdetta ei toteuteta ARA-kohteena mahdolliseen palvelutarpeen muutokseen vastaimisen johdosta, sekä tilojen käytön muuntojoustavuuden vuoksi.

Hallinto, hankinnat ja tilat – strategisessa ohjelmassa asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan ja mitataan toimeenpanosuunnitelmassa kuvatuilla mittareilla. Mittareita ovat mm. tilatehokkuusluku, toiminnan arviointi, asiakastytyväisyyskysely tilojen käyttäjille, hankkeen kustannusseuranta (budjetissa pysyminen) ja neliöhintavertailu.

2 Siilinjärven yhteisöllisen asumisen hankkeen kuvaus

Kyseessä on ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen uudisrakennushanke, jossa asukkaat asuvat asunnossa vuokralla ja kalustavat asuntonsa itse. Yhteisöllisen asumisen toiminta-ajatukseen kuuluu, että rakennukseen tulee tiloja, jossa asukkaat voivat kokoontua ja toteuttaa sosiaalisia kontakteja ja pitää yllä luontaista tarvetta kuulua yhteisöön ja itsensä toteuttamisen mahdollisuuksia.

Rakennussuunnittelua ohjaa muun muassa sosiaalihuoltolaki, jonka tavoitteena on, että asiakkaalle räätälöidään tarvittavat palvelut tarpeenmukaisesti niin, että palvelutarpeen muuttuessa asiakkaan ei tarvitse muuttaa asunnostaan. Kohteen kokonaisuuden tulee sisältää tavanomaisen elämisen elementit: tarpeenmukainen kodinomainen ja esteetön asunto, harrastamis- ja virkistämismahdollisuudet, oma-toimisuuden sekä yhteisöllisyyden tukeminen. Saunomis- ja harrastetilat ovat yhteiskäyttöisiä. Piha-alueelle suunnitellaan mahdollisuus ulkoiluun ja muihin päivittäisiin aktiviteetteihin. Siilinjärven yhteisöllinen asuminen sijoittuu lähelle kuntalaisen palveluita ja liikenneyhteyksiä.

2.1 Palvelutuotannon lähtökohdat Siilinjärvellä

Siilinjärvellä väestöennusteen mukaan vuonna 2025 yli 75-vuotiaiden määrä on 12,2 %, vuonna 2030 14,9 % ja vuonna 2040 18,9 %. Siilinjärvellä ympärivuorokautisessa palveluasumisessa yli 75-vuotiaista asuu 6,5 % Sotkanetin 2022 tilaston mukaan.

Vuonna 2022 säännöllisen kotihoidon piirissä on 15,3 % yli 75-vuotiaista. Tilastojen mukaan yli 75-vuotiailla kotihoidon käyntejä yli 90 käyntiä kuukaudessa saavien osuus on 23,5 %. Tämän mukaan kotihoidon palvelujen tehostaminen ja tuottaminen kotiin tulee olla tulevaisuudessa yksi kehittämisen kohteista, jotta yhä useampi pystyisi asumaan kotona mahdollisimman pitkään ja raskaampien palvelujen tarvetta voitaisiin siirtää myöhemmäksi. Kotihoidon kehittäminen ja resursoiminen tulee myös vähentämään palveluasumisen ja etenkin ympärivuorokautisen palveluasumisen tarvetta tulevaisuudessa. Ympärivuorokautisen palveluasumisen tavoitteena on vähentää laitoshoidon tarvetta ja siten hallita kustannuksia.

Siilinjärvellä on selkeä tarve kehittää kevyempiä palveluasumisen muotoja. Voidaan arvioida, että tarve tavallisella palveluasumisella olisi noin 2 % yli 75-vuotiaista eli tavalliseen palveluasumiseen tarvittaisiin Siilinjärvellä noin 50 yhteisöllisen asumisen paikkaa. Siilin Sydän rakennushanke vastaa tähän palvelutarpeeseen.

Huomioiden palvelutarpeen kasvu, väestöennuste sekä tarve kehittää palveluasumisen monimuotoisuutta, Siilinjärven yhteisöllisen asumisen 45 asuntoa voidaan todeta olevan ovat erittäin tarpeelliset. Yhteisöllisen asumisen sijoittuminen lähelle kuntapalveluja ja asukkaiden tarvitsemia päivittäispalveluja nähdään tukevan sekä asukkaiden arjen aktiivisuutta, että myös alueen asukkaiden hyvinvoinnin edistämistä.

2.2 Asunnot

Asuntojen tulee olla viihtyisiä, valoisia ja esteettömiä sekä mahdollistettava yhdenvertainen elämä osana yhteisöä. Tilamitoituksessa liikkumisen helppous korostuu, ja asukaskohtaisesti kotiin tuotavien palvelujen toteutus tulee huomioida. Runsas apuvälineiden käyttö kasvattaa tilantarvetta. Myös niiden varastointi ja huolto on huomioitu rakennuksissa. Apuvälineiden käyttö vaikuttaa myös hissien mitoittamiseen.

Pääsääntönä asuntosuunnittelussa on normaali asuntomitoitus siten, että asunnossa on riittävät tilat päivittäisille toiminnoille. Asunnon koko liikuntaesteisen wc-mitoituksen kanssa on 25,5–44,5 m².

Asuntoon kuuluvat tilat:

- eteinen
- tavaroiden säilytystilat
- kylpyhuone ja wc
- keittiötila
- makuuhuone tai makuualkovi
- olohuone tai oleskelutila, joka mahdollistaa myös vieraiden kutsumisen
- henkilökohtainen uloskäynti

- postiluukku tai -laatikko
- ovikello
- saunomismahdollisuus talossa
- pyykinpesumahdollisuus talossa
- piha-alue ja mahdollisuudet ulkoiluun

2.3 Hoiva- ja hoitohenkilöstö

Yhteisöllisen asumisen palvelu järjestetään asiakkaalle, jos hänen toimintakyky on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarve on kasvanut iän, sairauden, vamman tai muun vastaavan syyn vuoksi. Yhteisöllinen asuminen sopii asiakkaille, jotka eivät enää pärjää itsenäisesti kotona, mutta he eivät tarvitse ympärivuorokautista huolenpitoa. Turvallista asumista ei voida enää järjestää aiemmassa kodissa ja asiakkaalla ei ole jatkuvaa avun tarvetta öisin.

Yhteisölliseen asumisen asiakkaiden yksilöllisten tarpeiden mukaiset sosiaalipalvelut järjestetään erikseen kotihoitona, tukipalveluina tai muina kotiin annettavina palveluina. Palveluihin voi kuulua esimerkiksi kotihoitoa, ateriat- tai siivouspalveluja.

Hoito- ja hoiva asiakkaille tuotetaan asiakkaiden palvelutarpeen mukaan kotihoidon käynteinä. Yhteisöllisen asumisen asukkailla voi olla kotihoidon, kotisairaanhoidon tai kotisairaالاتasoista hoidon tarvetta. Hoito- ja hoivahenkilöstö on asumisyksikössä paikalla asiakkaiden palvelutarpeen mukaisesti. Henkilöstön määrä yhteisöllisessä asumisyksikössä perustuu asiakkaiden yksilöllisiin tarpeisiin eikä toimintayksikkökohtaiseen mitoittamiseen. Asiakkaan tarpeen mukaiset palvelut voi tuottaa yksi tai useampi palveluntuottaja kuin yhteisöllisen asumisen tuottaja. On myös mahdollista, että yksikössä on oma henkilökunta, joka tuottaa yhteisöllisen asumisen lisäksi myös asiakkaan muut tarpeen mukaiset palvelut. Työntekijöitä varten yksikköön tarvitaan sosiaaliset tilat, wc- ja suihkutila ja toimistotila.

2.4 Ruokapalvelut

Tavoitteena on, että yhteisöllisessä asumisessa on mahdollisuus yhteisölliseen ruokailuun. Tämä edellyttää keittiö- ja ruokailutiloja sekä ruokapalvelutuottajan ratkaisemista suunnittelun edetessä. Kerrosten yhteistiloihin tarvitaan pienet keittiöt, joissa voi keittää kahvia ja säilyttää välipaloja, aterioiden lisukkeita ja astioita. Asunnoissa on pienet keittiöt ruuanlaittovalmiuksineen. Osa yhteisöllisen asumisen asukkaista eivät välttämättä tarvitse ateriapalveluita lainkaan, vaan he valmistavat itse aterioita asuntojen keittiöissä.

2.5 Siivouspalvelut

Servican laitoshuolto huolehtii tilojen siivoamisesta tehtävän sopimuksen mukaisesti. Yhteisöllisessä asumisessa toimija voi olla myös yksityinen palveluntuottaja tai asukas itse huolehtii siivoamisesta.

2.6 Tekstiilipalvelut

Yhteisöllisen asumisen asukkaat käyttävät omia vaatteita ja liinavaatteita. Rakennuksen yhteisiin tiloihin tarvitaan asukkaiden käyttöön tilat pyykkihuollolle; pesutupa pyykinpesu- ja kuivausrumpukoneineen sekä pyykinpuhdistushuone. Lisäksi tarvitaan varastotila henkilökunnan puhtaille työasuille sekä likaisille työvaatteille.

2.7 Lääkehuolto

Kyseessä on sosiaalihuollon yksikkö, joka toimii kotihoidon/kotisairaalan toimintaperiaatteiden mukaan. Lääkehoidon osalta toimintaa ohjaa HVA-tasoinen lääkehoitosuunnitelma. Myös Valvira ohjeistaa sosiaalihuollon palveluasumisyksikön rajatun lääkevaraston tarvetta.

Pääsääntöisesti kaikki asukkaat ovat annosjakelulääkkeiden piirissä ja lääkkeitä toimitetaan asumisyksikköön noin kahden viikon välein avoapteekista. Lääkkeet otetaan vastaan lääkehuoneeseen ja jatko-toimet lääkeprosessin osalta määräytyvät asukkaan hoivan/hoidon tarpeen mukaan. Yhteisöllisessä asumisessa lääkkeitä voivat olla asukkaan omassa hallussa.

Kaikki lääkkeitä eivät kuitenkaan ole annosjakelun piirissä ja akuuttien tilanteiden varalta tarvitaan varautumista asiakkaiden yhteiskäyttöisille lääkkeille (kipulääkkeet, adrenaliini jne.) ja näiden säilytykseen tarvitaan lukittu lääkekaappi joko lääkehuoneeseen tai henkilökunnan toimistotilaan. Annosjakelulääkkeille tarvitaan lukittavat kaapit lääkkeiden säilytystä varten. Asukkailla voi olla myös kylmäsäilytettäviä lääkkeitä (esim. insuliini) ja niille tarvitaan lukittava lääkejääkaappi. Injektionesteitä on myös käytössä ja näille tarvitaan asianmukainen säilytys. Nestehoitoja/iv-antibioottihoidoja toteutetaan ajoittain, mutta tämä on pääsääntöisesti kotisairaalan toteuttamaa toimintaa ja ko. toimija toimittaa nämä lääkkeitä hoitotilanteen yhteydessä. Lääkejätteet tarvitsevat määräysten mukaiset säilytystilat.

2.8 Apuvälineet

Asukkailla on tarvittaessa käytössään henkilökohtaiset apuvälineet kotona, ja ne on lainattu hyvinvointialueen apuvälinelainaamosta. Toimintayksiköllä on myös omia yhteiskäyttöisiä apuvälineitä kuten potilasnostin ja erilaisia nousutukia. Henkilökohtaiset apuvälineet ovat asukkailla asunnoissaan, yhteiskäyttöiset apuvälineet tarvitsevat varastotilaa.

3 Hankkeen arkkitehti- ja tekninen suunnittelu

Hankesuunnittelua on tehty yhteistyössä tulevien käyttäjien, tukitoimijoiden, Pohjois-Savon hyvinvointialueen kiinteistöhallinnon toiminnallisen suunnittelun ja rakennuttamisen sekä Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa. Arkkitehtisuunnittelusta on vastannut Arkkitehtipalvelu Kuopio.

3.1 Tilasuunnittelu

Tilasuunnittelu on perustunut hyvinvointialueen strategiaan ja ikääntyneiden toimialan palvelustrategiaan sekä tuottavuus ja taloudellishjelmaan. Suunnittelua ohjaavat periaatteet ovat mm. tilojen ja laitteiden tehokas ja taloudellinen käyttö sekä tilojen muuntojoustavuus sekä erilaiset palveluasumisen oppaat ja suositukset.

Tilasuunnittelun lähtökohtina ovat toiminneet:

- Erilaisten asumis- ja hallintamuotojen yhdistely samaan kohteeseen
 - Keskeinen sijainti
 - Hyvä kytkeytyminen lähiympäristöön
 - Turvallisuus
 - Muuntojoustavuus
 - Asiakaslähtöisyys
 - Omatoimisuuden ylläpitäminen
 - Viihtyisyys
-

- Yhteisöllisyyden ja sosiaalisen kanssakäymisen edistäminen, sosiaalista kanssakäymistä edistävät tilat rakennuksessa ja piha-alueella
- Esteettömyyden nykyistä parempi huomiointi

Hyvän asuntosuunnittelun tavoitteena on viihtyisä ja kodikas asunto, joka ilmentää asukkaansa toiveita ja tarpeita ja kuuluu hänen itsemääräämisoikeutensa piiriin. Asunto on ensisijaisesti siinä asuvan henkilön oma koti. Aukkaat kalustavat asuntonsa itse. Tilasuunnittelussa kalusteet huomioidaan tilavauskuina asuinhuoneeseen. 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 liukkaista lattiamateriaaleja on vältettävä. Sisustuksen värien ja materiaalien valinnassa on myös pyrittävä kodikkuuteen ja vältettävä laitospaaisuutta. Asuntojen suunnittelussa on varauduttava erilaiden teknisten ratkaisujen käyttöönnottoon, jolloin se on muuntuva pitkällä aikavälillä. Liikkumisen apuvälineille ja niiden kanssa toimimiseen varataan riittävästi tilaa, samoin jälkiasenteiden kisko- ja tukikahvajärjestelmien kiinnittäminen rakenteisiin on huomioitava. Alustavat luonnossuunnitelmat ovat liitteessä 1.

3.2 Teknisten järjestelmien suunnitteluratkaisut

Rakennussuunnittelun teknisten järjestelmien suunnittelu perustuu Kiinteistöhallinnon toimesta laadittuun suunnitteluohjeeseen.

4 Hankkeen toteutus

Hanke toteutetaan vuokramallilla, jossa Pohjois-Savon hyvinvointialue tekee pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tulevan vuokranantajan ja rakennuksen omistajan kanssa. Hankkeen toteuttaa Rakennusliike Lapti Oy, jolla on Siilinjärven ”linja-autoaseman” tontin hallintaoikeus ja alueen rakennuttamis- ja kehittämisvastuu. Rakennuksen tiloihin vuokralle asettuu hyvinvointialueen ikääntyvien toimialueen toimijat.

4.1 Asemakaava ja rakennusoikeus

Asemakaava on alueella vahva ja rakennusoikeutta rakennettavilla tonteilla on yhteensä 4800 kem². Rakennusoikeus tullaan käyttämään tonteilla kokonaan. Pohjois-Savon hyvinvointialueen vuokraama Kiinteistö Oy Siilinjärven Lempi sijaitsee osana tontin kokonaisuutta yhteensä noin 1800 kem² verran. Loput kerrosneliöt tonteilla ovat As Oy Siilinjärven Toivon omistuksessa. Hankealue on Siilinjärven merkittävin hankekokonaisuus. Tämä korttelihanke tahdistaa omalta osaltaan koko Siilinjärven keskusta-alueen kehittymistä aina vuoteen 2035 asti. Hankkeen eteneminen avaa mahdollisuuden kehittää uusia kaavoja.

4.2 Uudisrakennuksen sijoittumisen suunnitteluratkaisut

Hankealue sijaitsee Siilinjärven ydinkeskustassa. Hyvinvointialueelle vuokrattavat tilat sijoittuvat osaksi Siilin Sydän hankekokonaisuutta. Siilin Sydän hankealue koostuu Siilinjärven linja-autoaseman kortteli-alueelle rakennettavasta kokonaisuudesta. Hankealueella on lähi- ja kaukoliikenteen pysäkit. Etäisyys

Siilinjärven torille on hankealueelta noin 100 metriä. Hankealue sijaitsee korkoasemansa puolesta Siilinjärven ”mäen” päällä ja esteetön liikkuminen ympäri keskustaa on vaivatonta.

Hankealueelle rakennetaan yhteensä noin 16 000 m² uudisrakentamista. Koko hankealueen pää toteuttajana toimii Rakennusliike Lapti Oy. Lapti vastaa koko alueen yhteensovituksista ja toimivuudesta sekä rakentamisesta. Hyvinvointialueen kiinteistö pitää sisällään yhteensä 1850 m² asuintilaa, 45 huoneistoa sekä monipuolisia yhteisöllisiä tiloja. Alueelle rakentuu myös kolme muuta kerrostaloa, joissa yhteensä on noin 100 asuntoa.

Hankealueelle tulee uusiin tiloihin siirtymään myös K-Supermarket. K-Supermarket sijoittuu rakennettavien muiden kiinteistöjen kanssa samaan hankealueeseen mahdollistaen vaivattoman ja esteettömän kaupassa asiointin. Keskon rooli asiakkaiden palvelemisessa ja ruokakeräysjärjestelmien tärkeys on hankkeen yksi keskeisin näkökulma. Vaivaton kaupassa asiointi ja käyttötavaroiden nouto on otettu suunnittelussa huomioon.

4.3 Piha-alue

Alueen yhteinen piha-alue luo kaikkien yhtiöiden (3 asuntoyhtiötä ja HVA) välille merkittävää yhteisöllisyyttä ja ryhmähenkeä. Pihakannella on mm. liikuntaan soveltuvaa tilaa, pihasauna, pihakeinuja ja itse hoidettavia istutusaltaita. Piha-alue mahdollistaa omalta osaltaan yhteisöllisen toiminnan asuntoyhtiöiden asukkaiden välillä. (Liite 2.)

Suojaisa pihakansi on sijoitettu pihakannelle suojaan liikenteeltä luoden siten turvallisen ja suojaisen ympäristön. Hankealue sisältää lyhytaikaisia pihapysäköintipaikkoja, jotka sijaitsevat pihoilla yhteensä miltei 90 kpl (vierailijat ja asiakkaat). Hyvinvointialueen käyttöön tulee yhteensä 4 kappaletta autopaikkoja. Osalle autopaikalle asennetaan sähkölatausvaraus. Polkupyörä ja apulaitepaikkoja osoitetaan tarkemmin rakennuslupasuunnittelun aikana. Apulaitepaikkoja on sijoitettu pääsuunnitelmissa pääovien välittömään läheisyyteen.

5 Hankkeen aikataulu

Toiminnallinen suunnittelu ja hankesuunnittelu 1–8/2023
Pohjois-Savon hyvinvointialueen Ikääntyvien lautakunta 9/2023
Pohjois-Savon hyvinvointialueen hallitus 9/2023
Lupasuunnittelu ja rakennuslupa 8–12/2023
Toteutussuunnittelu 9/2023–2/2024
Rakentamisen aloitus 3–4/2024
Rakennus valmis / Käyttöönotto: kesä 2025

6 Hankkeen rahoitus ja kustannukset

6.1. Investointisuunnittelu ja hankkeen kustannukset

Hanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 aluevaltuustossa 22.12.2022. Hanketta käsitellään investointia vastaavana sopimuksena, jossa Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Aluehallituksen 12.4.2023 hyväksymän päivitetyn investointisuunnitelman mukaisesti hyvinvointialue voi tehdä 7.050.000 euron sitoumuksen.

Uuden yhteisöllisen asumisen hankkeen osalta arvio pääomavuokrasta hyvinvointialueelle on noin 26 418 €/kk. Pääomavuokran lisäksi hyvinvointialue maksaa ylläpitovuokraa arviolta 4 458,50 €/kk. Ylläpitovuokra sisältää hallinto-, lämmitys-, vesi- ja jätevesi-, kiinteistösähkö-, kiinteistövakuutus-, kiinteistövero-, kunnossapito-, yleishoito-, ulkoalueet-, erityislaitehuolto-, sekä vuosikorjauskustannukset. Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokraa tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Hyvinvointialueelle tulee maksettavaksi erilliskustannuksia 925 €/kk, joka sisältää muun muassa jätehuollon ja siivouksen

Hankkeeseen liittyen hyvinvointialueelle kuuluvat rakennuksen kalustamiseen ja varustamiseen liittyvät kustannukset, kuten irtokalusteet ja muut rakennuksen käyttöönottoon vaadittavat varusteet ja laitteet. Nämä huomioidaan uuden rakennuksen ensikalustamisena ja käsitellään taseinvestointina. Arvio hyvinvointialueen tekemistä kalustamiseen ja varustamiseen liittyvistä investointikustannuksista on n. 75 000 €, joka tarkoittaa vuosipoistoina n. 7 500 € vuodessa.

Yhteensä hankkeesta aiheutuvat kustannukset hyvinvointialueelle ovat 389 118 € vuodessa, joka on 32 462,5 €/kk. Hankkeesta syntyvät kustannukset kasvattavat hyvinvointialueen toimintakuluja. Vuokrasopimuksen kesto on määräaikainen ja yhteensä 18 vuotta, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 18 kuukauden irtisanomisajalla. Pääomavuokra koko sopimusajalle on yhteensä noin 5,7 milj. euroa.

6.2 Toiminnan kustannukset

Hankkeen kustannustasossa on huomioitu Pohjois-Savon hyvinvointialueen hyväksytty investointisuunnitelma 2023 sekä asumisen kustannukset Siilinjärvellä. Hankkeen tavoitteena oleva kustannus-/vuokrataso (KELA:n hyväksymä eläkkeensaajan asumistuen perusteena oleva asumismenojen maksimimäärä) tulee saavuttaa rakennuksen valmistumishetkellä. Siilinjärvellä asumismenojen enimmäismäärä on 2022 päivätyn mukaisesti 7 493 €/v, joka on noin 624 €/kk. Rakennushankkeesta aiheutuvat laskennalliset kustannukset asiakkaalle ovat yhteensä noin 7 483 €/v.

Asiakas maksaa asunnostaan hyvinvointialueelle vuokraa, johon on myös jyvitetty osuus yhteisistä tiloista. Lisäksi asunnon vuokralaiselle kuuluu kustannukset käyttämästään sähköstä ja vedestä. Asunnon vuokrataso on asiakkaalle kohtuullinen, jonka vuoksia asumismenojen enimmäismääränä on pidetty Kelan hyväksymää eläkkeensaajan asumistuen perusteena olevaa asumismenojen enimmäismäärää/henkilö.

Jatkuvasta ja säännöllisestä kotona annettavasta palvelusta peritään asiakkaalta kuukausimaksu, joka määräytyy palvelupäätökseen kirjattujen asiakkaan tarpeen mukaisten palvelutuntien määrän, asiakkaan maksukyvyn sekä perheen koon mukaan. Maksu voidaan periä myös silloin, kun asiakas asuu yhteisöllisessä asumisessa tai tuetussa asumisessa. Maksutaulukko jatkuvan ja säännöllisen kotona annettavan palvelun osalta on laissa määritelty (sosiaali- ja terveydenhuollon asiakasmaksulaki (734/1992) ja asiakasmaksut hyväksytään Pohjois-Savon hyvinvointialueen aluevaltuustossa vuosittain. Kotihoidon palvelun lisäksi asiakas maksaa tarvitsemansa tukipalvelut erikseen erillisen hinnaston mukaan (esimerkiksi ateriat ja muut tukipalvelut).

Yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvalisessa asumisyksikössä, jossa asiakkaalla on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa (Laki sosiaalihuoltolain muuttamisesta 790/2022). Hyvinvointialue järjestää asiakkaalle yhteisöllisen asumisen sekä hänen tarvitsemansa palvelut yksilöllisesti ja asiakaslähtöisesti.

Yhteisöllisen asumisen lisäämisellä on vaikutusta palvelurakenteeseen; kotihoidon ja ympärivuorokautisen palveluasumisen väliin sijoittuvia palveluja kehittämällä voidaan vaikuttaa iäkkäiden asiakkaiden hyvinvointiin ja toimintakykyyn ja siten siirtää raskaamman palvelun tarvetta. Yhteisöllinen asuminen keventää palvelurakennetta vähentämällä ympärivuorokautisen palveluasumisen tarvetta. Yhteisöllisen asumisen toteutuminen mahdollistaa myös sen, että ympärivuorokautiseen palveluasumiseen ohjautuu asiakkaita, jotka tarvitsevat ympärivuorokautisesti läsnäolevaa henkilökuntaa ja asiakkaat, jotka selviytyvät kevyemmillä palveluilla, voivat asua yhteisöllisesti kotiin annettavien palveluiden turvin.

7 Hankeryhmän esitys

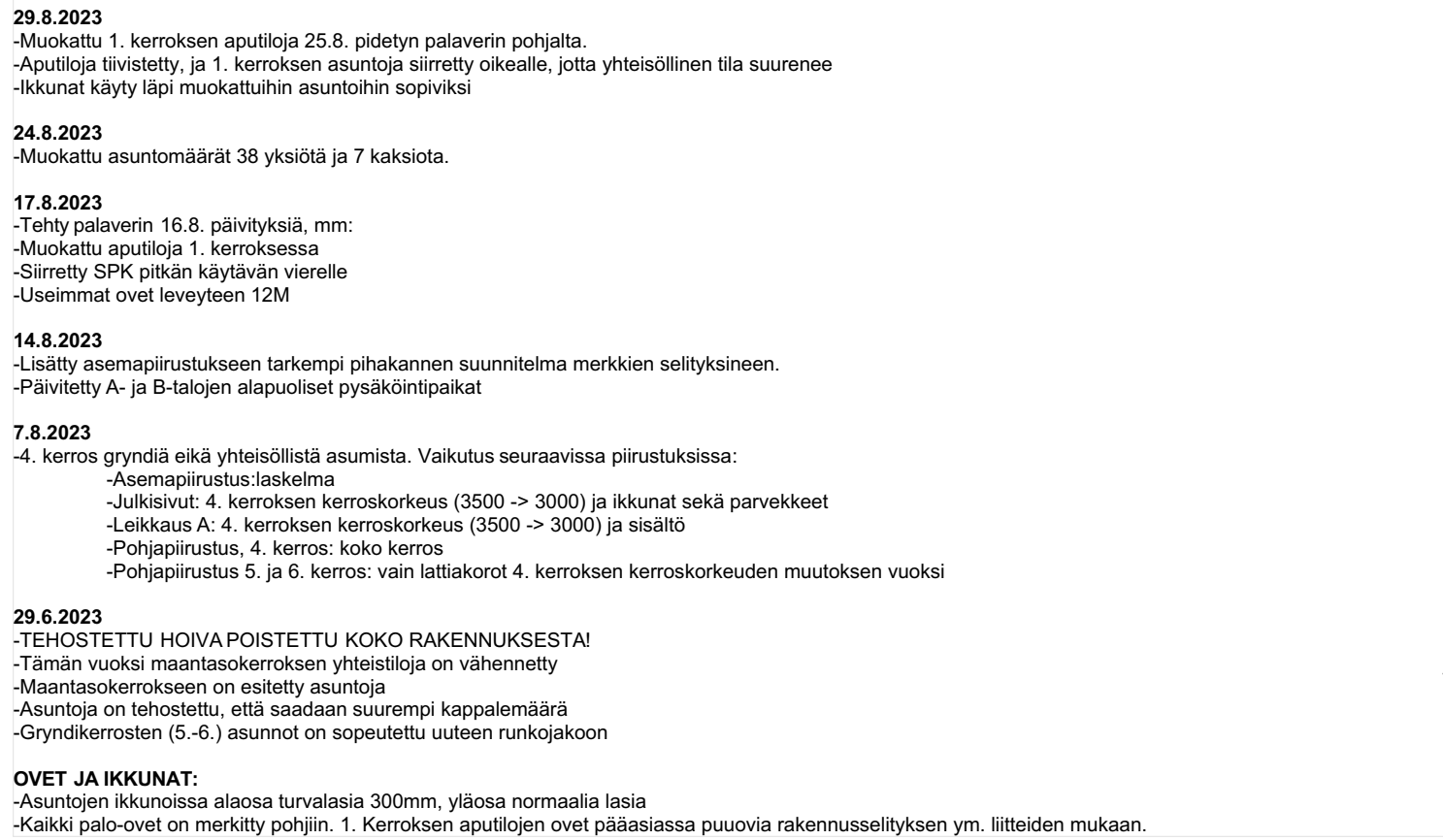
Siilinjärven yhteisöllisen asumisen hankkeen perusteita ja toiminnan suunnittelua ohjaavia periaatteita on käsitelty tarve- ja hankesuunnittelun aikana hankeryhmän toimesta. Tarveselvitysvaihe käynnistyi heti alkuvuonna 2023. Hankesuunnitelman valmistelussa on kuultu muun muassa hyvinvointialueen ikääntyvien palveluiden henkilökuntaa, työturvallisuuden ja työsuojelun asiantuntijoita, tukipalveluiden ja tieto- ja laitehallinnon asiantuntijoita sekä kiinteistöhallinnon asiantuntijoita. Hankesuunnitelman koordinoivastuu on ollut kiinteistöhallinnon toiminnallisella suunnittelulla.

Hankeryhmään on kuulunut ikääntyvien palveluiden henkilöstöä, kiinteistöhallinnon tilahallinnan, rakennuttamisen ja toiminnallisen suunnittelun henkilöstöä sekä Rakennusliike Lapti Oy:n ja Arkkitehtipalvelu Kuopion henkilöstöä.

Hanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 aluevaltuustossa 22.12.2022. Hanketta käsitellään investointia vastaavana sopimuksena, jossa Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan tilat määrääjäksi.

Siilinjärvellä on selkeä tarve kehittää kevyempiä palveluasumisen muotoja ja Siilinjärven yhteisöllisen asumisen rakennushanke vastaa osaltaan tähän tarpeeseen. Yhteisöllisen asumisen hanke toteuttaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen palvelustrategiassa ikääntyneiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita, jonka mukaan ikäihmiset saavat palveluntarpeeseensa ja toimintakykynsä mukaista asumispalvelua yhdenmukaisesti ja oikea-aikaisesti paikkakunnasta tai toimintayksiköstä riippumatta. Lisäksi hanke toteuttaa tavoitteita kehittää asumispalveluita ja asumisyksiköjä vastaamaan palveluntarvetta sekä tavoitetta, että asumispalveluiden piirissä olevat ikäihmiset saavat asua kodinomaisessa ympäristössä elämänsä loppuun saakka.

Hankeryhmä esittää, että Siilinjärven yhteisöllisen asumisen uudisrakennuksen tiloja ryhdytään suunnittelemaan ja toteuttamaan Rakennusliike Lapti Oy:n toimesta tässä suunnitelmassa esitetyillä suunnitteluratkaisuilla ja aikataululla. Uudisrakennus varaudutaan toteuttamaan 45 yhteisöllisen asumisen asuntoa (52 paikkaa) Siilinjärvelle 2024–2025 välisenä aikana.



[illegible][illegible]

ALUSTAVA 29.8.2023				N2000	
Kunta	Kunta/Tila	Tontin/tila	Talonrakennus	Väestön asutusalue	
1	1101		Uudisrakennus		
Käyttötarkoitus			Käyttötarkoitus		
Lapin Koy Siilingi, Lempi ja As Oy Siilingi, Toivo			Tontti, 71800 Siilingjärvi		
Pohja 2, keros			Määrä	Pääpiirustus	
			1:100	PÄÄPIIRUSTUS	
					
Päivä	Kaavasta vahvistuspäivä	Pääsuunnittelija	Arkkitehti	Puhelin	Kaksi
				95-087 003-02	ARK

YHTEISÖLLINEN ASUMINEN

YHTEENSÄ
Kerrosala 3. krs (250)
831,0 m²

YHTEENSÄ
Kerrosala 3. krs
864,5 m²

29.8.2023
 -Muokattu 1. kerroksen aputiloja 25.8. pidetyn palaverin pohjalta.
 -Aputiloja tiivistetty, ja 1. kerroksen asuntoja siirretty oikealle, jotta yhteisöllinen tila suurenee
 -Ikkunat käyty läpi muokattuihin asuntoihin sopiviksi

24.8.2023
-Muokattu asuntomäärät 38 yksiötä ja 7 kaksiota.

17.8.2023
 -Tehty palaverin 16.8. päivityksiä, mm:
 -Muokattu aputiloja 1. kerroksessa
 -Siirretty SPK pitkän käytävän vierelle
 -Useimmat ovet leveyteen 12M

14.8.2023
-Lisätty asemapiirustukseen tarkempi pihakannen suunnitelma merkkien selityksineen.
-Päivitetty A- ja B-talojen alapuoliset pysäköintipaikat

7.8.2023

-4. kerros gryndiä eikä yhteisöllistä asumista. Vaikutus seuraavassa piirustuksissa:

- Asemapiirustus:laskelma
- Julkiisivut: 4. kerroksen kerroskorkeus (3500 -> 3000) ja ikkunat sekä parvekkeet
- Leikkaus A: 4. kerroksen kerroskorkeus (3500 -> 3000) ja sisäto
- Pohjapiirustus, 4. kerros: koko kerros
- Pohjapiirustus 5. ja 6. kerros: vain lattiakorot 4. kerroksen kerroskorkeuden muutoksen vuoksi

29.6.2023

- TEHOSTETTU HOIVAPOISTETTU KOKO RAKENNUKSESTA!
- Tämän vuoksi maantasokeroksen yhteisiltoja on vähennetty
- Maantasokerrokseen on esitetty asuntoja
- Asuntoja on tehostettu, että saadaan suurempi kappaleenäärä
- Gryndikerosten (5-6-) asunnot on sopeutettu uuteen runkoajkoon

OVET JA IKKUNAT:
 -Asuntojen ikkunoissa alaosaa turvalasiaa 300mm, yläosa normaalia lasia
 -Kaikki palo-ovet on merkitty pohjiin. 1. Kerroksen aputilojen ovet pääasiassa puuovia rakennuslityksen ym. liitteiden mukaan

ALUSTAVA 29.8.2023

	K.osa/Kylä 1	Korttel/Ala 1101	Toimitus Uudisrakennus	Rakennusluonnos Uudisrakennus	Vuorok. esittelypäivä Vierokk. esittelypäivä
	Rakennusohjeen nimi Lapti Koy Siilinj. Lempi ja As Oy Siilinj. Toivo		Rakennusohjeen osoite Toritie, 71800 Siilinjärvi		
	Pinnat/seinä Pohja 3. kerros		Mittakaava 1:100		Pinnat/seinä PÄÄPIIRUSTUS
Päivä	Vuorok. rakennusohjeella	Päivä ohjeella	Alehtokaus	Prosent. ja ohjeistaminen	Muut.

95-087 003-03

N2000

ARK

Tulostuspäivä 29.8.2023 klo 9.32





Arkkittehtipalvelu Kuopio.