



Hankesuunnitelma Kuopion palveluasumisen rakennus- hanke

Ikäntyvien palveluiden toimiala

Kiinteistöhallinto 2.10.2024

Sisällys

1 Johdanto.....	4
1.1 Rakennushankkeen tausta ja tarve	4
1.2 Palveluasumisen tarve ikääntyneille Kuopiossa	5
2 Hankkeen tavoitteet.....	5
2.1 Palveluntuotannon tavoitteet	5
2.2 Tiloihin liittyvät tavoitteet	6
3 Hankkeen toiminnalliset kuvaukset.....	6
3.1 Ympäri vuorokautinen palveluasuminen	6
3.2 Ympäri vuorokautisen palveluasumisen henkilöstö	7
4 Hankkeen tilatarpeet ja suunnitteluratkaisut	8
4.1 Tilasuunnittelu	8
4.2 Ympäri vuorokautisen palveluasumisen tilat	8
4.3 Henkilökunnan tilat	9
4.4 Ruokapalveluiden tilat	9
4.5 Siivouspalveluiden tilat	10
4.6 Sauna- ja huoltotilat	10
4.7 Tekstiilipalveluiden tilat.....	10
4.8 Lääkehuollon tilat	11
4.9 Apuvälinetilat.....	11
4.10 Auto- ja polkupyörä sekä apulaitepaikoitus tarpeet	11
5 Rakennus- ja talotekniset suunnitteluratkaisut	11
5.1 Rakennuksen sijainti ja tontti.....	11
5.2 Rakennustekniset ratkaisut	12
5.3 Paloturvallisuus	13
5.4 LVIA-järjestelmät.....	13
5.5 Sähköjärjestelmät.....	13
5.6 Kestävän rakentamisen tavoitteet ja EU Taksonomia	14
6 Hankkeen toteutus.....	15
7 Hankkeen aikataulu	16
8 Hankkeen välttämättömyyden arviointi	16
9 Hankkeen rahoitus ja kustannukset.....	16
10 Hankeryhmän esitys	17

LÄHTEET

LIITTEET

Liite 1. Kuopion palveluasumisen pohjakuvaluonnokset.

Liite 2. LVIA järjestelmäkuvaus.

Liite 3. Sähköjärjestelmäkuvaus.

1 Johdanto

Kansallisen ikäohjelman yhtenä vaikuttavuustavoitteena on ikäystävällinen asuminen ja asuinympäristö (STM 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. Kuopioon rakennettava uusi ympärivuorokautinen rakennus mahdollistaa asumispalvelun 60 ikääntyneelle asukkaalle. Asumispalveluyksikkö suunnitellaan muuntojoustavaksi asiakkaiden muuntuvat asumistarpeet huomioiden.

Hankesuunnitelman valmisteluun on osallistunut laajasti hyvinvointialueen ikääntyvien palveluiden henkilökuntaa, työturvallisuuden ja työsuojelun asiantuntijoita, tukipalveluiden ja tietohallinnon asiantuntijoita sekä kiinteistöhallinnon asiantuntijoita. Hankesuunnitelman koordinoitavastuu on ollut kiinteistöhallinnolla. Hankeryhmään on kuulunut ikääntyvien palveluiden henkilöstöä, kiinteistöhallinnon tilahallinnan, rakennuttamisen ja toiminnallisen suunnittelun henkilöstöä.

Puijonlaakson palveluasumisen rakennushanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 aluevaltuustossa 22.12.2022 §150. Puijonlaakson palveluasumishankkeesta käytetään jatkossa nimeä Kuopion asumispalveluhanke, koska hankesuunnittelun aikana rakennuksen sijainniksi päädyttiin esittämään Julkulaa. Hankesuunnitelma liittyy laajempaan ikäihmisten asumispalvelujen järjestämisestä koskevaan hankesuunnitelmakokonaisuuteen Kuopiossa. Kokonaisuus muodostuu Pyörön (Liito-orava), Leväsen ja Puijonlaakson hankkeista. Liito-oravan ympärivuorokautisen palveluasumisen palvelutalo valmistui syksyllä 2021 ja Leväsen palvelutalon rakennus otettiin käyttöön marraskuussa 2023.

Kuopion palveluasumisen asumisen rakennushanke toteuttaa aluevaltuustossa 19.6.2023 hyväksyttyä palvelustrategiaa sekä palvelujärjestelmä uudistuksen periaatteita (aluevaltuusto 17.6 2024). Huomioiden palvelutarpeen kasvu Kuopioon tarvitaan palveluasumisen yksikkö, jossa on 60 asuntoa ympärivuorokautiselle palveluasumiselle. Osa paikoista on tarkoitettu vaikeista käytöshäiriöistä kärsiville muistisairaille asiakkaille. Näille paikoille Kuopiossa on suuri tarve. Ikääntyneille tarkoitettua Kuopion palveluasumisen tarvitsemia toimitiloja esitetään rakennettavan uudisrakennushankkeena.

Suunniteltu kohteen kerrosala on 3566 m² (liite 1. Kuopion palveluasumisen pohjakuvaluonnokset). Rakennushanketta käsitellään investointia vastaavana sopimuksena, jossa Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan tilat pitkäaikaisesti valitun toimijan kanssa. Rakennushankkeelle tullaan hakemaan Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA:n) myöntämää investointiavustusta. Hankkeeseen liittyvänä riskinä on tunnistettu, että ARA:n investointiavustusta ei välttämättä saada hankkeelle. Suomen hallitus antoi syyskuussa 2024 vuoden 2025 talousarvioesityksensä eduskunnalle, jossa esitetään erityisryhmien vuokra-asuntojen investointiavustusvaltuuden määräksi huomattavasti pienempää euromäärää aikaisempiin vuosiin verrattuna. Riskin toteutuessa hankinta tullaan keskeyttämään ja hankesuunnitelma valmistellaan uudelleen.

1.1 Rakennushankkeen tausta ja tarve

Puijonlaakson palveluasumishankkeen hankesuunnitelma on koottu alun perin Kuopion kaupungin tilapalveluiden toimesta. Puijonlaakson nykyinen palvelutalo on rakennettu vuosina 1979–1981. Rakennus on sekä rakennus- että taloteknisen kunnan osalta elinkaarensa päässä ja Kuopion kaupungin tilapalvelujen päätöksen mukaisesti rakennus purettiin keväällä 2024.

Ikääntyneille tarkoitettua Kuopion palveluasumisen tarvitsemia toimitiloja esitetään rakennettavan 60-paikkaisena uudisrakennushankkeena. Uudet rakennettavat tilat suunnitellaan toteutettavaksi siten, että ympärivuorokautisen palveluasumisen tilat muuntuvat tarvittaessa asiakaskunnan tarpeiden muuttuessa kevyemmän palvelun toimintayksiköksi. Tämä mahdollistaa asumisyksikön monimuotoisemman käytön vastaamaan asiakaskunnan muuttuvia tarpeita. Nähdään tarpeellisena, että osa asunnoista

kohdistetaan muistisairautta sairastaville. Alkuperäisessä suunnitelmassa rakennukseen sijoituivat myös päivätoiminnan, kotihoidon ja Kuopion kaupungin liikuntatiloja, mutta niistä on sittemmin luovuttu tarkemman selvittelyn pohjalta. Päivätoiminta ja kotihoito ovat tällä hetkellä siirtyneet Puijonlaakson palvelukeskuksesta pois ja näiden toimintojen tila-asiat tarkastellaan erillisenä tästä hankkeesta.

1.2 Palveluasumisen tarve ikääntyneille Kuopiossa

Ympäri vuorokautista palveluasumista järjestetään henkilöille, joilla hoidon ja huolenpidon tarve on ympärivuorokautista. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen yksikössä henkilöstöä on paikalla ja palveluja järjestetään asiakkaan tarpeen mukaisesti ympärivuorokautisesti. Ympäri vuorokautinen palveluasuminen on avohoitoa. Asukkaista huomattava osa on iäkkäitä henkilöitä. Asukas maksaa palveluasunnosta vuokrasopimuksen mukaisen vuokran ja palveluista peritään asiakasmaksuja. Asumispalvelun palveluja voidaan järjestää yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen osalta hyvinvointialueen omana toimintana, ostopalveluina tai palveluasetelin avulla. Uuden palveluasumisen mallin tavoitteena on purkaa ja vähentää raskaampaa laitoshoidon tarvetta ja korostaa asukkaan itsemääräämisyksiköitä. 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. Huomioiden palvelutarpeen kasvu ja tarve purkaa laitoshoidon palvelurakennetta, tarvitaan Kuopioon asumispalveluyksikkö, jossa on 60 ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkaa.

Kuopion väestöennusteen mukaan yli 75-vuotiaiden määrä tulee kasvamaan vuoteen 2024 saakka. Yli 75-vuotiaiden määrä vuonna 2025 on 11,4 % (14 112 henkilöä), 2030 13,3 % (16 664 henkilöä) ja 2040 15,7 % (19 824 henkilöä) (Sotkanet väestöennuste 2021). Tällä hetkellä ympärivuorokautisessa asumispalvelussa yli 75-vuotiaista asuu noin 5,5 % ja laitoshoidossa noin 0,8 % Sotkanetin 2023 tilaston mukaan. Kuopion väestöennusteen pohjalta kaupungissa on pitkäaikainen tarve uudelle asumisyksikölle. Väestörakenne ja väestöennuste Kuopioon puoltaa asumisyksikön rakentamista myös hyvinvointialueen palveluverkon näkökulmasta.

2 Hankkeen tavoitteet

2.1 Palveluntuotannon tavoitteet

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 laitoshoidon palvelurakennetta, tarvitaan Kuopioon asumispalveluyksikkö, jossa on 60 ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkaa. Osa asumispaikoista korvaa nykyisin Harjulan sairaalassa olevia laitoshuollon paikkoja.

Kuopion palveluasumisen rakennushanke toteuttaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen palvelustrategiassa ikääntyvien palveluiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita, jotka ovat mm.

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

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

2.2 Tiloihin liittyvät tavoitteet

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. Rakennusinvestointien osalta kehittämiskohteet ovat investointien kannattavuudessa ja palvelutuotantoa parhaiten tukevissa tilaratkaisuissa ja toimintamalleissa. Tilahallinnan keskeisenä tavoitteena on tehokkuuden edistäminen tilaratkaisuissa vaarantamatta toiminnan laatua. Rakennushankkeissa huomiota kiinnitetään erityisesti rakennusinvestoinnin kannattavuuteen ja tuottavuuteen, tehokkaisuuteen tilaratkaisuihin ja toimintamalleihin, tehokkaaseen tilahallintaan toiminnan vaatimukset huomioiden sekä Hyvinvointialueen kiinteistöjen ja toimitilojen pitkän aikavälin suunnitelmaan.

Hankkeessa toteutetaan Pohjois-Savon hyvinvointialueen palvelustrategisessä hallinto, hankinnat ja tilat -ohjelmassa 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. Suunnittelu on pohjautunut hyvinvointialueen palvelustrategiaan ja palveluverkkosuunnitelmaan. Projektin toiminnallista suunnittelua on tehty kevään ja kesän 2024 aikana yhteistyössä tulevien käyttäjien, tukitoimijoiden, Pohjois-Savon hyvinvointialueen kiinteistöhallinnon toiminnallisen suunnittelun ja rakennuttamisen kanssa. Toimintojen prosessikuvauksia on tehty asumisen toiminnoista ja tukipalveluprosesseista. Lisäksi asumispalveluhankkeiden talotekniseen suunnitteluun on laadittu yhtenäinen ohjeistus ja linjaus.

Viitteellistä pohjakuvien luonnoksia aloitetaan työstämään syksyllä 2024 käyttäjäpalaverissa, jolloin tarkennetaan toiminnallista suunnittelua ja tilojen kokoja sekä sijoitussuunnittelua. Vertailukehittämisen keinoin tavoitteena on parantaa aiemmin valmistuneiden palvelutalojen toiminnallista suunnittelua.

3 Hankkeen toiminnalliset kuvaukset

Kyseessä on uudisrakennushanke, joka käsittää 60-paikkaisen palveluasumisen mahdollistavan rakennuksen kahdessa kerroksessa. Rakennuksen sijoittuvat toiminnot kerroksittain ovat

- 1. kerros: 30 ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkaa tukipalvelutiloineen
- 2. kerros: 30 ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkaa tukipalvelutiloineen

3.1 Ympärivuorokautinen palveluasuminen

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

Laissa 21 c § ympärivuorokautisella palveluasumisella tarkoitetaan asumista yhteisöllistä toimintaa tarjoavassa esteettömässä ja turvallisessa hoivakodissa, palvelukodissa tai vastaavassa asumisyksikössä, jossa henkilöllä on hänen tarpeitaan vastaava asunto, ja jossa hän saa asumisyksikön henkilöltä viipymättä ja vuorokaudenajasta riippumatta hoitoa ja huolenpitoa myös äkilliseen tarpeeseensa.

Ympärivuorokautinen palveluasuminen sisältää henkilön yksilöllisen tarpeen mukaisen vuorokaudenajasta riippumattoman hoidon ja huolenpidon, toimintakykyä ylläpitävän ja edistävän toiminnan, ateriat, vaatehuollon, siivouksen sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävän toiminnan. Palveluasumista on toteutettava niin, että henkilön yksityisyyttä kunnioitetaan ja hänen osallisuuttaan tuetaan. Lisäksi on huolehdittava, että henkilöllä on mahdollisuus saada tarvitsemansa lääkinällinen kuntoutus ja muut terveydenhuollon palvelut.

Ympärivuorokautista palveluasumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee päivittäin vuorokaudenajasta riippumatta jatkuvaa hoitoa ja huolenpitoa tai vaativaa ammatillista hoitoa, joiden järjestäminen kotihoitona, omaishoitona, perhehoitona tai muulla tavalla ei ole mahdollista tai asiakkaan edun mukaista. Ympärivuorokautista palveluasumista järjestetään henkilön tarpeen mukaan pitkäaikaisesti tai lyhytaikaisesti. Lyhytaikainen palveluasuminen voi olla tilapäistä tai säännöllisesti toistuvaa.

Ympärivuorokautisessa palveluasumisessa asukkaat asuvat vuokralla omissa esteettömissä asunnoissaan ja saavat tarvitsemansa itsenäiseen asumiseen liittyvät palvelut kotiinsa. Henkilökunta on paikalla joka päivä vuorokauden ympäri, jotta apua on saatavilla aina tarpeen mukaan. Ympärivuorokautisen palveluasumisen toimintaperiaatteena ja -linjauksena on, että ikäihmisten ympärivuorokautista palveluasumista kehitetään kodinomaiseen suuntaan. Tavoitteena on turvata kodinomainen, yksilöllinen ja toimintakykyä tukeva asuminen ja hoiva ikäihmisille.

Ympärivuorokautisen palveluasumisen toiminta-ajatuksena on asukaslähtöinen ja elämänhistorian huomioiva arki. Asukkaiden, omaisten ja läheisten kanssa pyritään luomaan arvokasta ja laadukasta elämää asukkaiden arkeen. Asukkaita tuetaan käyttämään omia voimavarojaan kaikissa päivittäisissä toimissa. Asukkaat saavat moniammatillisen, ammattitaitoisen ja laadukkaan hoidon heidän elämänsä eri vaiheissa. Hoito toteutetaan asukkaiden ja heidän omaistensa kanssa yhdessä laaditun hoito- ja palvelusuunnitelman mukaisesti. Asukas on itse määrittelemässä tavoitteita ja hän on mukana päätöksenteossa. Hoito- ja palvelusuunnitelma perustuu asukkaan oman hyvinvoinnin ylläpitämiseen ja edistämiseen. Pariskunnille järjestetään mahdollisuus asua yhdessä heidän molempien täyttäessä asumispalveluiden myöntämisperusteiden kriteerit.

Muistiyksikkö tarjoaa yksilöllistä ja toimintakykyä tukevaa asumista muistisairaille ihmisille. Asukkaat tarvitsevat ympärivuorokautista hoitoa ja hoivaa sekä erityisosaamista vaikeiden muistiongelmiin ja käytöshäiriöiden vuoksi. Käyttösoireiden syynä on usein asukkaan vaikea-asteinen muistisairaus. Lisäksi asukkaalla voi olla muusta aivosairaudesta tai -vammasta johtuva käytöshäiriö. Yksikössä asukas kohdataan ammatillisesti ja hyväksyvästi. Muistiyksikön toiminnan tavoitteena on hyvä ja laadukas hoito. Muistiyksikössä asukasta hoidetaan niin kauan, kuin asukkaan tilanne sitä vaatii. Hoitoa ohjaavat asukkaan omat tarpeet ja sen hetkinen terveydentila ja toimintakyky. Asukkaalle luodaan turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö, jossa on hyväksyvä ja yksilöä arvostava ilmapiiri itsemääräämisoikeutta kunnioitetaan. Asukkaan terveyden- ja toimintakyvyn tilaa arvioidaan aktiivisesti hyvän ja mielekkään elämän turvaamiseksi.

3.2 Ympärivuorokautisen palveluasumisen henkilöstö

Ympärivuorokautisen palveluasumisen ja muistiyksikössä työskentelee lähiesihenkilö, sairaanhoitaja sekä lähi- ja perushoitaja, fysioterapeutti ja hoiva-avustaja. Varahenkilöitä sekä ulkopuolisia sijaisia käytetään eripituisissa sijaisuuksissa. Asumispalveluissa työskentelee hoiva- ja hoitohenkilöstä yhteensä noin 40 henkilöä. Asumispalveluyksikössä työskentelee myös tukipalveluhenkilöstöä.

4 Hankkeen tilatarpeet ja suunnitteluratkaisut

4.1 Tilasuunnittelu

Kohteen arkkitehtiluonnossuunnittelusta on vastannut Arkkitehdit Kontukoski Oy. Alustavat luonnossuunnitelmat kohteesta on esitetty liitteessä 1. Hankkeen tilasuunnittelu tehdään yhteistyössä tulevien käyttäjien, tukitoimijoiden, Pohjois-Savon hyvinvointialueen kiinteistöhallinnon toiminnallisen suunnittelun ja rakennuttamisen kanssa.

Hyvän asutosuunnittelun 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. Asukkaat kalustavat pääosin asuntonsa itse. Tilasuunnittelussa kalusteet huomioidaan tilavarauksina 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 ulotuttava materiaali- ja värivalintojen lisäksi myös valaistuksen suunnitteluun. Väri- ja kontrastierojen hahmottaminen heikkenee iän ja sairauksien myötä. Kaikuvia tiloja, häikäisevää valaistusta ja liukkaita lattiamateriaaleja on vältettävä. Sisustuksen värien ja materiaalien valinnassa on myös pyrittävä kodikkuuteen ja vältettävä laitospaisuutta. Asuntojen suunnittelussa on varauduttava erilaisten teknisten ratkaisujen käyttöönottoon, jolloin se on muuntuva pitkällä aikavälillä. Liikkumisen apuvälineille ja niiden kanssa toimimiseen varataan riittävästi tilaa, samoin jälkiasenteisten kisko- ja tukikahvajärjestelmien kiinnittäminen rakenteisiin on huomioitava. Tilasuunnittelussa huomioidaan muistisairaant asukkaat.

Tilasuunnittelu perustuu Pohjois-Savon hyvinvointialueen sosiaali- ja terveydenhuollon strategian (2023–2025) palveluverkon ja -valikoiman suunnittelun periaatteisiin. Suunnittelua ohjaavat periaatteet ovat mm. tilojen ja laitteiden tehokas ja taloudellinen käyttö sekä tilojen muuntojoustavuus.

Tilasuunnittelun lähtökohtina ovat toimineet:

- Keskeinen sijainti
- Hyvä kytkeytyminen lähiympäristöön
- Esteettömyys
- Turvallisuus
- Muuntojoustavuus (muuntuvat tarvittaessa asiakaskunnan tarpeiden muuttuessa kevyemmän palvelun toimintayksiköksi)
- Asiakaslähtöisyys
- Omatoimisuuden ylläpitäminen
- Viihtyisyys
- Yhteisöllisyyden ja sosiaalisen kanssakäymisen edistäminen

4.2 Ympäri vuorokautisen palveluasumisen tilat

Asukkaat asuvat yhden hengen huoneissa. Yhden hengen asunnon koko on 30 m² sisältäen wc- ja peseytymistilat. Asuntojen tulee olla viihtyisiä, valoisia ja esteettämiä sekä mahdollistettava yhdenvertainen elämä osana yhteisöä. Tilamitoituksessa liikkumisen helppous korostuu, ja asukaskohtaisesti kotiin tuotavien palvelujen toteutus tulee huomioida. Rungas apuvälineiden ja hoitotarvikkeiden käyttö kasvattaa tilantarvetta. Myös niiden varastointi ja huolto huomioidaan rakennuksissa. Apuvälineiden käyttö vaikuttaa myös hissien mitoitukseen ja käytäväleveyksiin. Pääsääntönä asutosuunnittelussa on normaali asuntomitoitus siten, että asunnossa on riittävät tilat päivittäisille toiminnoille.

Kiinteistöhallinto

2.10.2024

Asuntoon kuuluvat tilavaatimukset:

- tavaroiden säilytystilat
- kylpyhuone ja wc
- saunomismahdollisuus talossa
- pyykinpesumahdollisuus talossa
- piha-alue ja mahdollisuudet ulkoiluun

ARAN erityisryhmien investointiavustuksella toteutettavien asuntojen tulee täyttää tavallisen asunnon tunnuspiirteet. Toisin sanoen asunnoissa tulee olla riittävät tilat levolle, oleskelulle, yhdessä ololle, ruokailulle ja ruoanvalmistukselle, sekä hygienian hoidolle. Erityisasuminen ei tarkoita laitospäiäisyyttä tai kodikkuuden puutetta, vaikka tilatarpeet ovat suuremmat. Riittävät säilytystilat, apuvälineiden käyttö ja säilytys kasvattavat tilantarvetta. Säilytystilojen olisi hyvä sijaita keskeisesti liikennevirtojen äärellä, esim. sisäänkäynnin läheisyydessä tai sisällä asunnossa. Asuntojen tulee saada reilusti luonnonvaloa, ja ikkunoiden alalaidan sijaita riittävän alhaalla, jotta ulos voi nähdä myös vuoteesta. Asunnon normaalia luonnetta korostaa wc-tilan oven sijoittaminen eteisen puolelle, mikä mahdollistaa paremman kalustettavuuden. Asuntoihin tulee liittyä saunomismahdollisuus, esim. keskitetty yhteissauna. (Erityisryhmien asuntojen suunnitteluopas Versio: 01/27.1.2022/ARA/ER)

4.3 Henkilökunnan tilat

Henkilöstö tarvitsee toimistotiloja, tiloja lääkehoidon toteutukseen, ruokailu- ja kahvitauoille ja wc-tilat. Lisäksi tarvitaan neuvotteluhuone asiakasneuvotteluita ja henkilöstöpalavereita varten.

Henkilökunnan työvaatteet toimittaa Sakupe Oy. Puhtaille työvaatteille tarvitaan erillinen säilytystila pukuhuoneiden viereen. Työasuille tarvitaan varastotilaa 7 m². Henkilökunnan pukuhuoneissa tulee olla pukukaappeja vakitukselle henkilöstölle ja tilapäistyöntekijöille. Henkilökunnan pukuhuoneisiin tarvitaan kuivauskaapit, pukukaappien penkit kenkätelineillä sekä pukukaappien yläosa kaltevaksi. Naisille tarvitaan pukuhuone, jossa on 40 pukukaappia ja miehille pukuhuone, jossa on 10 pukukaappia. Pukuhuoneissa tulee olla wc:t ja suihkut ja käsienpesupisteet sekä pyykkipussitelineet likaisille työvaatteille.

4.4 Ruokapalveluiden tilat

Ympäri vuorokautisen palveluasumisen asukkaiden ruokailu toteutetaan keskitettynä ruokailuna, jolloin ateriat tulevat valmiiksi annosteltuina tarjottimilla Servican Iso-Bertan tuotantokeittiöstä. Keskitetyn ruokailun ruokavaunut tuodaan Iso-Bertasta rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, josta laitoshuoltajat hakevat ruokavaunun kerroksesta asumiskerroksiin. Vaunut kuumennetaan asumiskerroksissa, jota varten tarvitaan asukkailta suljettu ja turvallinen alue. Laitoshuoltajat valmistelevat jakelukeittiössä tarjottavat esille ennen ruokailua. Tarjotinruokailun astiat palautuvat tuotantokeittiöön ja jätehuolto toteutetaan paikan päällä. Laitoshuoltajat pesevät osan astioista ja tarjoiluastiat jakelukeittiössä niille varatuilla astianpesukoneilla. Keittiössä toteutetaan välipalojen valmistusta, kahvin keittoa ja pienempien tarjottavien valmistelua. Aterialisukkeiden ja muun kylmäsäilytettävien elintarvikkeiden säilytykseen tarvitaan riittävästi kylmäsäilytystilaa.

Rakennuksen kerroksissa jakelukeittiön koko on n. 30 m² ja kaksi ruokailutilaa n. 50 m². Tilat sijoitetaan hissien läheisyyteen. Keittiössä valmistetaan kaikkia aterioita tarjoiluun, valmistetaan aamupaloja, välipaloja, kahvin keittoa, iltapalaa ja huolehditaan astiahuollosta ja asukkaiden pienempien tarjottavien valmistelusta. Keittiössä säilytetään kaikkia yksikön elintarvikkeita, juomia ja klinisiä ravintovalmisteita, lautasliinoja, astioita, tarjoiluastioita ja -välineitä ja tehdään ruokatilauksia tietokoneella.

Laitteet (tarkempi laitekuvaus löytyy rakennustapaselostuksesta)

- astianpesukone (ammattikäyttöön; astioidenpesu 3 x vrk tai useammin)
 - jääkaappi, johon mahtuu ruokatarjotin
 - pakastin
-

-
- uuni
 - liesitaso
 - mikroaaltouuni
 - kahvin- ja vedenkeittimet (käyttäjän hankintoina)

Jakelukeittiöön tarvitaan oma erillinen siivouskaappi, jossa on vesipiste ja keittiön omat siivousvälineet.

4.5 Siivouspalveluiden tilat

Servican laitoshuolto huolehtii tilojen siivoamisesta palvelusopimuksen mukaisesti. Asukashuoneiden siivouksen yhteydessä pyyhitään vuoteen ja apuvälineiden kosketuspinnat. Ympäri vuorokautisessa palveluasumisessa on yleensä käytössä sähkökäyttöiset hoivasängyt. Laitoshuolto huolehtii poislähtevän asukkaan vuodehuollosta. Hoitohenkilökunta huolehtii muutoin vuodevaatteiden vaihtamisesta palvelujakson aikana

Ympäri vuorokautisen palveluasumisen kerroksiin tarvitaan siivoustila 10 m². Lisäksi tarvitaan kulutustavaravarasto käsihygieniatuotteille ja -papereille sekä tilaa vaipoille 30 m².

4.6 Sauna- ja huoltotilat

Ympäri vuorokautisen palveluasumisen saunatilat sijaitsevat palveluasumisen kerroksissa. Tilat ovat asukkaiden yhteiskäytössä olevat sauna, wc-, pesu- ja pukutiloineen.

Ympäri vuorokautisen asumispalveluiden kerroksiin tarvitaan puhtaan ja likaisen huoltoaseman tilat. Likainen huoltoasema toimii kerroksen syntypaikkalajittelun jätteen kokoamistilana ja tilassa tehdään likaisen perushoidon välineistön puhdistus deko-pesukoneella. Tilasuunnittelussa huomioidaan jätejakeiden lajitteluun likaiselle huoltoasemalle. Likainen huoltoasema on yhteydessä puhtaaseen huoltoasemaan, jossa säilytetään puhdas perushoitovälineistö. Tilojen välissä on heiluriovi.

Jätteet ja likapyykit kerätään laitoshuoltajien toimesta rakennuksen yhteiseen jäte- ja likapyykkitalaan, josta ne käydään hakemassa eteenpäin. Kulku tähän tilaan sisäkautta ja haku ulkokautta. Tilasuunnittelussa tulee huomioida tilan hyvä ilmanvaihto, että hajut eivät leviä varastotilasta muualle rakennuksen tiloihin sekä hissien läheisyys. Erittäin likaiselle ja hajuhaittajätteelle tarvitaan rakennuksesta irti oleva jätekylmiö, jossa säilytetään myös erittäin likainen pyykki. Tämä kokonaisuus voi olla osa roskakatosta.

4.7 Tekstiilipalveluiden tilat

Palveluasumisen tekstiilihuolto

Ympäri vuorokautisessa palveluasumisessa asukkaat käyttävät omia vaatteita ja liinavaatteita ja asukkailla on yleensä käytössä hoivasängyt, joihin kodeissa tavallisesti käytettävät liinavaatteet eivät sovellu käytettäväksi ja siksi käytetään laitostekstiilitoimittajan Sakupe Oy:n liinavaatteita. Laitoshuoltajat jakavat asukashuoneisiin liinavaatteet, joten huoneissa tulee olla kaappitilaa tätä varten. Rakennukseen tarvitaan tekstiilivarasto jokaiseen asumispalvelukerrokseen. Lisäksi hoivasänkyjen varapatjat tarvitsevat säilytystilaa.

Sakupe huolehtii asukastekstiilien huoltamisesta sekä osittain myös yksikön omien tekstiilien huoltamisesta. Kaikkiin palveluasumisen kerroksiin tarvitaan pyykinpesumahdollisuus ja pyykinkuivaustilat. Asukastekstiilien liinavaatteiden varastointiin ja lajitteluun on hyvä olla oma tilansa.

Likapyykki

Laitoshuoltajat keräävät likaisen pesulaan menevän pyykin säkkeihin, jotka toimitetaan ja varastoidaan ensimmäisessä kerroksessa olevaan likapyykki- ja jätekylmiöön. Sakupe käy hakemassa säkit pesua

varten. Tilan suunnittelussa tulee huomioida tilan hyvä ilmanvaihto, että haju ei leviä varastotilasta muualle rakennukseen.

4.8 Lääkehuollon tilat

Lääkehoidon osalta toimintaa ohjaa HVA-tasoinen lääkehoitosuunnitelma. Myös Valvira ohjeistaa sosiaalihuollon palveluasumisyksikön rajatun lääkevaraston tarvetta.

Pääsääntöisesti kaikki asukkaat ovat annosjakelulääkkeiden piirissä ja lääkkeet toimitetaan asumisyksikköön kahden viikon välein avoapteekista. Lääkkeet otetaan vastaan lääkehuoneeseen. Lääkehuoneessa on rajattu lääkevarasto yhteiskäyttöisille lääkkeille (kipulääkkeet, adrenaliini jne.) ja näiden säilytykseen tarvitaan lukittu lääkekaappi lääkehuoneeseen. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen asukkaiden lääkehoidosta huolehtii hoitohenkilökunta. 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. Lääkehuollon tilatarpeeksi arvioidaan 10 m². Lääkehuoneeseen tarvitaan kulunvalvonta ja kameravalvonta sekä olosuhdeseuranta.

4.9 Apuvälinetilat

Asukkailla on tarvittaessa käytössään henkilökohtaiset apuvälineet, jotka on lainattu hyvinvointialueen apuvälinelainaamosta tai ovat asukkaan omia. Toimintayksiköllä on myös omia yhteiskäyttöisiä apuvälineitä kuten potilasnostin ja erilaisia nousutukia. Henkilökohtaiset apuvälineet ovat asukkailla asunnoissaan, yhteiskäyttöiset apuvälineet tarvitsevat säilytys- ja huoltotilaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja pesupisteen eteistilan yhteyteen.

4.10 Auto- ja polkupyörä sekä apulaitepaikoitus tarpeet

Palvelukeskuksen henkilökuntamääräksi on arvioitu n. 40 työntekijää, osan jakaantuen useampaan työvuoroon. Osalle autopaikoille tulee asentaa sähkölataukset.

Auto-, polkupyörä ja apulaitepaikkoja osoitetaan tarkemmin rakennuslupasuunnittelun aikana huomioiden sekä henkilökunnan että läheisten yms. asiointitarve. Apulaitepaikkoja on sijoitettu pääsuunnitelmassa pääovien välittömään läheisyyteen.

5 Rakennus- ja talotekniset suunnitteluratkaisut

Rakennussuunnittelun teknisten järjestelmien suunnittelu perustuu Kiinteistöhallinnon toimesta laadittuun suunnitteluohjeeseen.

5.1 Rakennuksen sijainti ja tontti

Kiinteistö sijoittuu Kuopion kaupunkiin, Julkulan kaupunginosaan osoitteeseen Puijonsarventie 60, 70260 KUOPIO. Osoitteessa sijaitsevista Pohjois-Savon hyvinvointialueen omistamasta tontista 297-21-13-3 varataan hankkeelle uusi rakennuspaikka. Tontilla sijaitsevat tällä hetkellä Pohjois-Savon hyvinvointialueen omistama psykiatrisen sairaalan, ja sen toimintaa tukeneet käytöstä poistetut rakennukset. Psykiatrisen sairaalan toiminnot siirtyivät Julkulan alueelta KYSin yhteyteen Lainesairaalaan toukuussa 2024, jonka seurauksena tonttialueet ovat uudelleenkäytettävissä.

Asemakaavassa tontti on merkitty tunnuksella YS1 (Sosiaalista toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue), joka mahdollistaa palveluasumiskohteen rakentamisen ilman

poikkeamamenettelyä. Tontin nykyinen jäljellä oleva rakennusoikeus on riittävä hankkeen toteuttamista varten. Pohjois-Savon hyvinvointialue on käynyt kaavoittajan kanssa neuvotteluja, joiden perusteella rakennusmassasijoittelu tontilta hankkeelle varatun rakennuspaikan alueella on mahdollista ja hyvinvointialue on jättänyt kaavoitushakemuksen muun ympäröivän tonttiosan asuntokäyttöön kaavoittamisen käynnistämistä.

Nyt rakennettava uudisrakennus sijoittuu tontille siten, ettei tässä hankkeessa tarvitse purkaa vanhoja olemassa olevia rakennuksia. Valittava investori sopii rakennuspaikan määrällän vuokrauksesta Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa. Jatkossa Pohjois-Savon hyvinvointialue pidättää oikeuden myydä tontti vuokrattuna eteenpäin erillisen toimeksiannon mukaan. Tarkat tonttirajat muodostuvat käynnistetyin kaavoitusprosessin myötä ja tonttihinta täsmennetään toteutuvan tontin alan mukaan.

Rakennuksen sijaintia puoltavat mm. seuraavat perustelut palvelutuotannon perustelut: taksimatkat ja liikkuminen Julkulaan julkisilla kulkuvälineillä on helppoa, ulkoilumaasto on hyvä, lähikauppa on lähellä, piha-alueen käyttö on monipuolista ja tontti on tasainen.

Tonttisuunnittelua on tehty yhteistyössä Kuopion kaupungin kanssa ja samalle tontin alueelle ehdotetaan sijoitettavaksi vammaispalvelujen asumis- ja kuntoutusyksikön kiinteistö. Rakennusten läheisestä sijainnista on saavutettavissa synergia etuja mm. tukitoimintojen kuljetusreittien ja logistiikan samansuuntaisuus (kustannushyöty), tukipalveluhenkilöstön liikuteltavuus ja hyödyntäminen eri toimijoiden kesken, välillisiä tehtäviä tekevien hyödynnettävyys eri rakennusten / toimijoiden kesken, pysäköintipaikan käyttöasteen hyödyt jos yksi alue, usealle toimijalle ja mahdollinen hyödynnettävyys henkilökunnan tiloissa eri rakennusten välillä (pukutilat, taukotilat, yhteiskäyttö toimistotilat, kokoustilat). Rakennusten piha-alueissa on myös saavutettavissa yhteiskäyttöisyyttä.

5.2 Rakennustekniset ratkaisut

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 käytetään saumattuja, seinälle nostettuja toteutettuja ratkaisuja hygienian takia.

Märkätilan ja asuinhuoneen lattiapinnoitteen väriero ei saa olla jyrkkä. Siivouksen kannalta hyvät portaat ovat mosaiikkibetonia (ei vaaleaa), porrastasanteet ja portaat ovat samaa materiaalia, askelmat ovat molemmista päistä umpinaiset ja kaiteet on kiinnitetty seinään. Kaikki maalattut seinäpinnat ja pilarit/pilasterit suositellaan maalattavaksi vaaleilla, spektrin keskialuetta edustavilla sävyillä, erityisesti asukastiloissa. Maalipintojen rasitusluokka on vähintään RL4.

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

Ikkunat tulevat olla helposti puhdistettavat: ne avautuvat sisäänpäin esteettömästi, saranat ovat ikkunan sivulla, niissä ei ole pieniä ruutuja eikä pinta-asennettuja säleverhoja.

Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan pitkäkestoisesti tiiviiksi. Erityishuomio pitää kiinnittää rakennusosien liittymiin ja läpivientikohtat, jotka tulee olla tiiviit myös tilojen välillä. Rakennuksen ulkovaipan Ilmanvuotoluku q50 tulee olla enintään 0,8 m³/h/m². Rakennusvaipan ilmanvuotoluku 50 Pa:n paineerolla määritetään standardissa SFS EN ISO 9972 käyttäen mittausmenetelmää B (rakennuksen vaipan testaus). Tiiveyden toteutuminen varmistetaan mittaamalla rakennusvaiheessa ennen ilmatiiveydestä vastaavien rakenteiden peittämistä ja toiseen kertaan käyttöönottovaiheessa mittaamalla.

5.3 Paloturvallisuus

Rakennukselle tulee laatia palotekninen suunnitelma. Rakennus (kaikki tilat) varustetaan sprinklerijärjestelmällä noudattaen Ympäristöministeriön asetusta rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 ja SFS-EN 12845:2015 + A1:2019 Kiinteät palo-sammutusjärjestelmät. Automaattiset sprinklerilaitteistot. Suunnittelu, asennus ja hoito. Sprinklerin tarkempi toteutustapa ratkaistaan toteutussuunnittelun yhteydessä. Kaikki tilat varustetaan osoitteellisella paloilmotimella.

5.4 LVIA-järjestelmät

Ks. LVIA järjestelmäkuvaus (liite 2).

5.5 Sähköjärjestelmät

Ks. Sähköjärjestelmäkuvaus (liite 3).

Valaistus

Valaistuksen avulla tulee tukea tilojen kodikkuutta ja viihtyisyyttä. Sisätilojen sähköistyksessä huomioidaan esteettömyys. Ulkoalueiden valaistusvoimakkuuden on oltava riittävä ja tasaisia myös kameravalvonnan tarpeet huomioiden. Ulkovalaisimia ohjataan valvontajärjestelmän aikaohjelmilla ja em. järjestelmään liitetyllä hämäräkytkimellä. Valonlähteenä käytetään LED-valaisimia.

Autopaikkojen varustus

Autolämmityspistorasiat toteutetaan kaikille autopaikoille. Kotelon tulee olla tyyppiä, josta on valittavissa myös sähköauton hidaslatausmahdollisuus. Perusasennuksessa asennus tehdään 2 h digitaalisena ajastuksena. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee varautua, että kaikki esitetyt autolämmityspaikat tullaan myöhemmin muuttamaan sähköautojen latauspisteiksi. Latauspisteet tulee olla mahdollista liittää laskutuspalveluun (esim. mobiilisovelluksen kautta).

Sähköautojen nopea lataus (normaalitehoinen latauspiste)

Normaalitehoisia latauspisteitä rakennetaan kahdelle autopaikalle. Normaalitehoinen latauspisteen teho vähintään 22 kW / paikka. Latauspisteen tulee olla operaattoritoiminen yhteyslaitteineen sekä sähkö- ja tietoliikennevaatimusten mukaisine asennuksineen siten, että latausta käytävä voi maksaa latauksen itse suoraan operaattorille yleisillä maksutavoilla (pankkikortti/mobiilimaksu).

Aurinkosähköjärjestelmä

Kohteeseen rakennetaan aurinkosähköjärjestelmä, jonka koko määritellään rakennuksessa kulutettavan sähkön määrän mukaan. Toteutussuunnittelussa huomioidaan aurinkosähköjärjestelmän vaatimukset kattorakenteisiin sekä kaapelireitteihin. Järjestelmän alustava koko 15kWp.

Hoitajakutsu- ja henkilöturvallisuusjärjestelmät

Hoitajakutsu- ja henkilöturvajärjestelmäksi hankitaan wlan –verkkoon liitettävä, langaton 9Solutions monipalvelukutsujärjestelmä. Toteutussuunnittelun yhteydessä varmistetaan, että virransyötöt ja datapisteet ao. järjestelmälle suunnitellaan / toteutetaan. Järjestelmän on oltava toimintakuntoinen myös mahdollisten sähkökatkojen ja tietoliikenneongelmien aikana.

Kohteen LE-wc-tiloihin sekä saunaosastoille asennetaan hätäkutsujärjestelmä, joka toteutetaan 9Solutions ratkaisulla.

Ovipuhelin- ja turvallisuuskamerajärjestelmät

9Solutions monipalvelukutsujärjestelmä toimii myös videokuvan sisältävänä ovipuhelimena (järjestelmä siirtää ääntä ja kuvaa matkapuhelimeen tai työasemalle). Järjestelmän avulla hallitaan kulkureitin sähkölukittujen ovien avausta. Järjestelmä rakennetaan kaikille ulko-oville ja keskeisten kulkureittien sisäoville.

Video- ja kameravalvontajärjestelmät

Rakennukseen sisään tulevien kulkijoiden tunnistamiseksi sekä tilojen ja omaisuuden valvontaa varten kohteeseen toteutetaan tallentava videovalvontajärjestelmä. Suunnittelussa tulee huomioida kameroiden paikat ja niiden data- ja sähkönsyöttö. Järjestelmän IP -kamerat tulee olla varustettu liiketunnistimilla. Liike aktivoi kameran ja digitaalitallennin tallentaa ko. kamerasta jatkuvaa kuvaa. Järjestelmää tulee voida käyttää verkon kautta halutuista paikoista ja sen tulee olla akkuvarmennettu. Tallennus ja kuvien katselu oikeudet määritellään suunnittelun edetessä hyvinvointialueen turvallisuuspalveluiden ja palvelutuotannon kanssa. Kaikki rakennuksen ulkokuoret ja piha-alueet on voitava valvoa kattavasti kyseisellä järjestelmällä.

Kuituliittymät, WLAN-verkon ja yleiskaapelointijärjestelmät

Rakennus varustetaan kuituliittymällä sekä jokaisen sijainnin kattavalla langattoman verkon (Wlan) tukiasemilla, jonka pääasiallinen tarkoitus on palvella monipalvelukutsujärjestelmää (9solutions). Langattoman verkon päätelaitteet toimittavat ja asentaa Istecki Oy.

Rakennuksen tiloihin asennetaan avoimella kaapelointijärjestelmällä toteutettava yleiskaapelointiverkko. Liitäntäpisteiden määrä ja paikat suunnitellaan tarkemmin käyttäjäpalavereissa toteutussuunnitteluaikana.

AV-järjestelmät ja aikakellot

Neuvottelu- ja tapaamistiloja sekä oleskelutiloja käytetään myös esitystiloina ja tilat varustetaan AV-varustuksilla. Sisätilat varustetaan 9Solutions -järjestelmään kytketyillä kelloilla.

Kulunvalvonta ja lukitus

Rakennuksen lukitus toteutetaan ohjelmoitavalla iLoq S5 -järjestelmällä, joka sisältää ovikohtaisia pin-koodilukijoita (iLoq N504i). Lukitus liitetään Pohjois-Savon hyvinvointialueen lukostoon. Kiinteistö varustetaan etälukituksen ohjelmointipisteellä.

Kulunvalvonta ja lukitusjärjestelmät lukituskaavioineen suunnitellaan kokonaisuudessaan toteutussuunnittelun yhteydessä käyttäjän tarpeet huomioiden. Suunniteltujen järjestelmien lisäkaapeloinnit sisältyvät hankekokonaisuuteen

5.6 Kestävän rakentamisen tavoitteet ja EU Taksonomia

Hankkeen ympäristövastuullisuutta edistetään erityisesti vähähiilisyiden ja EU taksonomian mukaisuuden kautta. Uusi rakentamislaki (751/2023) astuu voimaan 1.1.2025 ja se sisältää vaatimukset rakennuksen vähähiilisyydelle sekä rakennuksen elinkaariominaisuuksille. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöikänsä pitkäikäiseksi.

Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyys- sekä rakennuksen ja sen tilojen, rakennusosien sekä teknisten järjestelmien käyttöikä, käytettävyyteen, huollettavuuteen, muunneltavuuteen ja korjattavuuteen sekä rakennusosien purettavuuteen ja uudelleen käytettävyyteen.

Rakentamisen vähähiilisyys ja elinkaariominaisuuksien edistäminen:

- Hankkeessa toteutettavan rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja -kädenjälki arvioidaan ja raportoidaan ilmastaselvityksen asetuksen viimeisimmän version mukaisesti
- Hankkeessa tulee selvittää ja esittää 2–3 kustannustehokasta keinoa, joilla rakennuksen hiilijalanjälkeä pienennetään tavanomaiseen ratkaisuun nähden. Keinojen kautta saavutettava päästövähennys tulee esittää laskelmin.
- Rakennukselle laaditaan rakennustuoteluettelo, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista.
- Tarjoajan tulee esittää lyhyt kuvaus, millä ratkaisulla rakennuksen elinkaariominaisuudet sekä kiertotalouden mukaisuus on huomioitu. Selvityksessä otettava kantaa erityisesti tilojen muunneltavuuteen sekä järjestelmien huollettavuuteen.

EU Taksonomia ja taksonomian mukaisuus

- Hanke tavoittelee EU taksonomian mukaisuutta taksonomialuokan 7.1 Uusien rakennusten rakentaminen nojalla hankkeeseen soveltuvin osin.
- Hankkeessa toteutetaan ainakin seuraavat toimenpiteet:
 - Rakennuksen E-luku -10 % vaatimustasosta
 - Rakennukselle toteutetaan ilmatiiveyden ja lämmönpitävyyden testaus
 - ilmanvuotoluku q50 tulee olla vähintään 0,8 m³/h/m²
- Tarjoaja esittää hankkeelleen lyhyet toimenpidekuvaukset sekä asettamansa tavoitteet seuraaville osa-alueille:
 - Työmaan jätteiden kierrätysaste (tavoite -%), vähintään 5 eri jätelajiketta
 - Tunnistetut ilmatoriskit ja toteutetut sopeutusratkaisut
 - Vesikalusteiden virtaamat tulee mitata, eivätkä virtaamat saa ylittää LVI järjestelmäkuvausessa esitettyjä virtaamia

Tavoitteiden raportointi ja seuranta

- Tarjoaja laatii kuvauksen toimenpiteistä, tarkastuksista ja mittauksista, joilla seurataan hankkeelle esitettyjen tavoitteiden täyttymistä
- Tarjoaja laatii kolmen kuukauden välein seurantaraportin, jossa esitetään jokaisen tavoitteen tilanne. Tavoitteiden tilanne käsitellään työmaakokouksissa.
- Rakennuksen valmistuttua tarjoaja laatii loppuraportin vastuullisuustavoitteiden täyttymisestä

6 Hankkeen toteutus

Hanke toteutetaan vuokramallilla, jossa Pohjois-Savon hyvinvointialue tekee pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tulevan vuokranantajan ja rakennuksen omistajan kanssa. Hankkeen toteuttaja tullaan kilpailuttamaan. Rakennuksen tiloihin vuokralle asettuu hyvinvointialueen ikääntyvien toimialueen toimijat.

7 Hankkeen aikataulu

Toiminnallinen suunnittelu ja hankesuunnittelu	2023–9/2024
Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta	10/2024
Pohjois-Savon hyvinvointialueen hallitus	10/2024
Tarjouskilpailu	11/2024
Pohjois-Savon hyvinvointialueen hallitus	12/2024
Investorin valinta ja suunnittelun aloitus	1/2025
ARA-hakuprosessi	Kevät 2025
Rakentamisen aloitus	Kesä 2025
Rakennuksen käyttöönotto	Syksy 2026

8 Hankkeen välttämättömyyden arviointi

Investoinnin välttämättömyyden arvioinnissa on huomioitu investoinnin tavoite arvioimalla investoinnin tarpeellisuutta. Kuopion asumispalveluhanke toteuttaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen palvelustrategiassa ikääntyvien palveluiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita, joiden mukaan ikäihmiset saavat palvelutarpeeseensa ja toimintakykynsä mukaista asumispalvelua yhdenmukaisesti ja oikea-aikaisesti paikkakunnasta tai toimintayksiköstä riippumatta. Rakennushanke vastaa omalta osaltaan asumispalveluiden kehittämiseen vastaamalla ikääntyneiden ympärivuorokautisen asumisen palvelutarpeeseen.

Asumispalveluiden uudisrakennuksen valmistelun yhteydessä on todettu ikääntyneiden määrän ja palvelutarpeen lisääntyvän lähivuosina merkittävästi, jonka vuoksi hanke on perusteltavissa. Kuopion väestöennusteen pohjalta paikkakunnalla on pitkäaikainen tarve uudelle asumisyksikön kohteelle ja väestörakenne ja väestöennuste Kuopion alueelle puoltaa asumisyksikön rakentamista myös hyvinvointialueen palveluverkon näkökulmasta. Rakennushanke liittyy laajempaan Kuopion alueen ikäihmisten asumispalvelujen järjestämistä koskevaan suunnitelmakokonaisuuteen. Kokonaisuus muodostuu Pyörön (Liito-orava), Leväsen ja nyt hankesuunnittelussa olevaan Kuopion asumispalvelu hankkeeseen.

9 Hankkeen rahoitus ja kustannukset

Rakennushanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 aluevaltuustossa 22.12.2022 § 150. Hanketta käsitellään investointia vastaavana sopimuksena, jossa Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Aluehallituksen hyväksymän investointisuunnitelman mukaisesti hyvinvointialue voi tehdä 18.000.000 euron sitoumuksen, joka on tiloista maksettavan pääomavuokran määrä kerrottuna sopimusajalla. Kohteen laajuutta on sittemmin tehostettu ja pienennetty hyvinvointialueen toiminnallisen suunnittelun tarkastelun myötä ja alkuperäisestä hankelaajuudesta on jätetty pois kodinhoidon ja päivätoiminnan tilat. Tämän myötä koko hankelaajuus on ARA –tukikelpoinen asumispalveluhanke. Alustava, tilojen suhteessa pienennetty rakennuskustannus koko hankkeelle on noin 12.000.000 euroa, johon haetaan ARA-investointiavustus. ARA-investointiavustuksen suuruudesta riippuen muodostuu hyvinvointialueelle hankkeesta tuleva kustannus, joka on arvioitu olevan vähintään 7,2 miljoonaa euroa.

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. 200 000 €, joka tarkoittaa vuosipoistoina on n. 20 000 € vuodessa.

Hankkeen kustannustasossa on huomioitu Pohjois-Savon hyvinvointialueen hyväksytyt investointisuunnitelma 2023 sekä asumisen kustannukset Kuopiossa. Hankkeen tavoitteena oleva kustannus-/vuokrataso (KELA:n hyväksymä eläkkeensaajan asumistuen perusteena oleva vuokran maksimimäärä) tulee saavuttaa rakennuksen valmistumishetkellä. Kuopiossa asumismenojen enimmäismäärä on 8 541 €/v, joka on noin 712 €/kk (Asumismenojen enimmäismäärä eläkkeensaajan asumistuessa/Henkilöasiakkaat). ARA-tuettu asuntokohtainen vuokra hankkeessa tulee jäämään KELA-rajan alapuolelle.

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.

10 Hankeryhmän esitys

Kuopion asumispalvelu rakennushankkeen perusteita ja toiminnan suunnittelua ohjaavia periaatteita on työstetty vuosien 2023 ja 2024 alkuvuoden aikana hankeryhmän toimesta. Hankkeen toiminnallisuuden uudelleen arviointi ja tilatarveselvitys käynnistettiin heti alkuvuonna 2023. Hankesuunnitelman valmistelussa on kuultu muun muassa hyvinvointialueen ikääntyvien palveluiden henkilökuntaa, työturvallisuuden ja työsuojelun asiantuntijoita, tukipalveluiden ja tietohallinnon asiantuntijoita sekä kiinteistöhallinnon asiantuntijoita. Hankesuunnitelman koordinoitavastuu on ollut kiinteistöhallinnolla. Hankeryhmään on kuulunut ikääntyvien palveluiden henkilöstöä, kiinteistöhallinnon tilahallinnan, rakennuttamisen ja toiminnallisen suunnittelun henkilöstöä.

Hanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 aluevaltuustossa 22.12.2022 §150. Hanketta käsitellään investointia vastaavana sopimuksena, jossa Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Kuopion asumispalvelu rakennushanke toteuttaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen sosiaali- ja terveydenhuollon strategiassa (2023–2025) ikääntyvien palveluiden 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 Kuopion palveluasumisen uudisrakennuksen tiloja ryhdytään suunnittelemaan tässä suunnitelmassa esitetyillä suunnitteluratkaisuilla ja aikataululla. Hankkeessa varaudutaan toteuttamaan 60 ympärivuorokautisen asumisen asuntoa tukitiloineen Kuopion Julkulan kaupunginosaan 2025–2026 välisenä aikana. Hankkeen laajuus on noin 3566 m². Tavoite on, että rakennuttajan kilpailuttaminen käynnistyy 2024 syksyn aikana, jonka jälkeen kohteen suunnittelu voidaan käynnistää yhteistyössä vuokralaisten kanssa valitun toimijan kanssa. Tavoitteena on, että rakentaminen aloitetaan vuoden 2025 aikana ja rakennus otettaisiin käyttöön loppu vuodesta 2026.

LÄHTEET

KELA. 2024. [Asumismenojen enimmäismäärä eläkkeensaajan asumistuessa | Henkilöasiakkaat | Kela](#) luettu 3.7.2024

Pohjois-Savon hyvinvointialueen hallinto, hankinnat ja tilat -strateginen ohjelma 2023-2025.

Pohjois-Savon hyvinvointialueen palvelustrategia. Sote-palveluiden toimenpideohjelma 2023–2025.

Sosiaalihuoltolaki 31.12.2014/1301 [Sosiaalihuoltolaki 1301/2014 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX®](#) luettu 1.7.2024

Sotkanet [Tulostaulukko - Sotkanet.fi, Tilasto- ja indikaattoripankki](#) luettu 1.7.2024
