



Hankesuunnitelma Kuopion palveluasumisen rakennus- hanke

Päivitetty 31.1.2025

Ikäntyvien palveluiden toimiala

Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta 10.10.2024 §88
Aluehallitus 28.10.2024 §338
Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta 13.2.2025

Sisällys

1 Johdanto.....	4
1.1 Rakennushankkeen tausta ja tarve	5
1.2 Palveluasumisen tarve ikääntyneille Kuopiossa	5
2 Hankkeen tavoitteet.....	6
2.1 Palveluntuotannon tavoitteet	6
2.2 Tiloihin liittyvät tavoitteet	6
3 Hankkeen toiminnalliset kuvaukset.....	7
3.1 Ympäri vuorokautinen palveluasuminen	7
3.2 Ympäri vuorokautisen palveluasumisen henkilöstö	8
4 Hankkeen tilatarpeet ja suunnitteluratkaisut	8
4.1 Tilasuunnittelu	8
4.2 Ympäri vuorokautisen palveluasumisen tilat	9
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 apulaittepaikoitus 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	15
6 Hankkeen aikataulu	16
7 Hankkeen välttämättömyyden arviointi	16
8 Hankkeen rahoitus ja toteutusvaihtoehdot.....	16
8.1 Toteutusvaihtoehto vuokramallilla	17
8.2 Toteutusvaihtoehto omistusmallilla	17
9 Hankeryhmän esitys	18

LÄHTEET

LIITTEET

Liite 1. Selvitys Julkulan tontin käytöstä.

Liite 2. LVIA järjestelmäkuvaus.

Liite 3. Sähköjärjestelmäkuvaus.

1 Johdanto

Tämä hankesuunnitelma on päivitetty versio hankesuunnitelmasta, joka on käsitelty ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunnassa 10.10.2024 §88 ja aluehallituksessa 28.10.2024 §338. Muutoksena edelliseen hankesuunnitelmaan tähän suunnitelmaan on huomioitu seuraavat asiat:

1. Hanke ei tule saamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) myöntämää investointiavustusta ja tämän huomioiminen toteutusmalliin.
2. Selvitys Julkulan tontin käytöstä (liite 1).

Rakennushankkeelle suunniteltiin haettavan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) myöntämää investointiavustusta. Suomen hallitus antoi syyskuussa 2024 vuoden 2025 talousarvioesityksensä eduskunnalle, jossa esitettiin erityisryhmien vuokra-asuntojen investointiavustusvaltuuden määräksi huomattavasti pienempää euromäärää aikaisempiin vuosiin verrattuna. Vuoden 2025 Suomen valtion talousarviossa erityisryhmien investointiavustusten määrärahaa pienenee 15 milj. euroon (vuosina 2024 63 milj. euroa, vuonna 2023 120 milj. euroa) ja investointiavustukset kohdennetaan erityisesti pitkäaikaisasunnottomien ja vammaisten asumisen kohteisiin. ARA:n jakaman investointiavustuksen priorisoiminen pelkäästään pitkäaikaisasunnottomien ja vammaispalveluhankkeisiin vaikuttaa suoraan Pohjois-Savon hyvinvointialueen kykyyn investoida ikääntyneiden asumiseen ja tuottaa kohtuuhintaista asumista. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen asukkaiden maksamista asiakasmaksuista vähennetään asumiskustannukset, joissa on huomioitu asumistuki. Hankkeen kustannustasossa on huomioitu Pohjois-Savon hyvinvointialueen hyväksytty investointisuunnitelma 2023 sekä asumisen kustannukset Kuopiossa.

Hankesuunnittelun aikana riskinä tunnistettiin, että ARA:n investointiavustusta ei saada tälle hankkeelle ja hankesuunnitelmaa päivitettiin vastaamaan tätä tilannetta. Hankesuunnittelussa tarkasteltiin hankkeen toteutusvaihtoehtoja ja päädyttiin siihen, että kiinteistön rakentaminen omaan taseeseen olisi investointikustannuksiltaan edullisin vaihtoehto. Hankkeen arvioidut pääomakustannukset ovat noin 9–12 M€ (riippuen toteutusvaihtoehdosta) 20 vuoden ajalla. Rakennuksen suunniteltu kohteen kerrosala on n. 3400 m².

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 61 ikääntyneelle asukkaalle. Asumispalveluiskikko 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 koordinoivastuu 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 käytöshäiriöstä kärsiville muistisairaille asiakkaille. Näille paikoille Kuopiossa on suuri tarve. Ikääntyneille tarkoitettua Kuopion palveluasumisen tarvitsemia toimitiloja esitetään rakennettavan uudisrakennushankkeena Julkulaan hyvinvointialueen omistamalle tontille. Vaihtoehtoisena sijoituspaikkana on tutkittu Puijonlaakson tonttia. Puijonlaakson tontti olisi vuokratontti ja vuokratontista tulee hyvinvointialueelle kustannuksia Kuopion kaupungin hinnoittelun mukaisesti. Puijonlaakson mahdollisen tontin perustamisolosuhteet ovat rakennusteknisesti Julkulan tonttia haastavammat, koska tontin pohjassa on n. 350 vanhaa paalua ja pohjavesi on metrin syvyydessä. Tämä johtaa merkittävästi normaalia kalliimpaan rakennuksen perustamisratkaisuun. Puijonlaakson tontin lisäksi on käyty keskustelua Kuopion kaupungin kanssa mahdollisista muista tonttivaihtoehdoista. Esille on tullut mm. vaihtoehtoja Petosella ja Pirtissä sijaitsevista tonteista. Kuitenkin hankesuunnittelussa on päädytty esittämään pohjoispuolella olevaa tonttia, koska eteläpuolella on jo tällä hetkellä useita ikääntyneiden ja vammaispalveluiden asumisyksiköitä. Ikääntyneiden palveluasumiselle on päädytty esittämään hankesuunnitelmassa sijoittumispaikaksi Julkulan sairaalan tonttia edellä mainituin perustein.

1.1 Rakennushankkeen tausta ja tarve

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 hankesuunnitelmassa rakennukseen sijoittuivat 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

Ympärivuorokautista palveluasumista järjestetään henkilöille, joilla hoidon ja huolenpidon tarve on ympärivuorokautista. Ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikössä henkilöstöä on paikalla ja palveluja järjestetään asiakkaan tarpeen mukaisesti ympärivuorokautisesti. Ympärivuorokautinen 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 2040 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 laitospuolesta palvelurakennetta, tarvitaan Kuopioon asumispalveluyksikkö, jossa on 60 ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkaa.

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 palvelutarvetta
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.

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.

Viitteellisiä pohjakuvien luonnoksia työstettiin syksyn 2024 aikana. Suunnittelun aikana tarkennettiin 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 61-paikkaisen palveluasumisen mahdollistavan rakennuksen kahdessa kerroksessa. Rakennuksen sijoittuvat toiminnot kerroksittain ovat

- 1. kerros: 30 ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkaa tukipalvelutiloihin
- 2. kerros: 31 ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkaa tukipalvelutiloihin

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 lääkinnällinen 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 elämänsisällinen huomioiva arki. Asukkaiden, omaisten ja läheisten kanssa pyritään luomaan arvokasta ja laadukasta elämää asukkaiden arkeen. Asukkaita tuetaan käyttämään omia voimavarojaan kaikissa päivittäisissä toiminnoissa. 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 muistiongelmiensa 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 kunniottaen. Asukkaan terveyden ja toimintakyvyn tilaa arvioidaan aktiivisesti hyvän ja mielekkään elämän turvaamiseksi.

3.2 Ympäri vuorokautisen palveluasumisen henkilöstö

Ympäri vuorokautisen 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. 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 ne ovat muuntuvia pitkällä aikavälillä. Liikkumisen apuvälineille ja niiden kanssa toimimiseen varataan riittävästi tilaa, samoin jälkiasenteisten kisko- ja tukikahvajärjestelmien kiinnittäminen rakenteisiin on huomioitava. Tilasuunnittelussa huomioidaan muistisairaat 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 Ympärivuorokautisen palveluasumisen tilat

Asukkaat asuvat yhden hengen huoneissa. Yhden hengen asunnon koko on 25 m² sisältäen wc- ja peseytymistilat. 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. Rungas apuvälineiden ja hoitotarvikkeiden käyttö kasvattaa tilantarvetta. Myös niiden varastointi ja huolto huomioidaan rakennuksissa. Apuvälineiden käyttö vaikuttaa myös hissien mitoittamiseen ja käytäväleveyksiin. Pääsääntönä asuntosuunnittelussa on normaali asuntomitoitus siten, että asunnossa on riittävät tilat päivittäisille toiminnoille.

Asuntoon kuuluvat tilavaatimukset:

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

Asunnoissa tulee olla riittävät tilat levolle, oleskelulle, yhdessä ololle, ruokailulle ja hygienian hoidolle. Riittävät säilytystilat, apuvälineiden käyttö ja säilytys huomioidaan suunnittelussa. 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. Asuntoihin tulee liittyä saunomismahdollisuus, esim. keskitetty yhteissauna.

4.3 Henkilökunnan tilat

Henkilöstö tarvitsee toimistotiloja, tiloja lääkehoidon toteutukseen, ruokailu- ja kahvitauoille ja wc-tilat. 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

Ympärivuorokautisen palveluasumisen asukkaiden ruokailu toteutetaan pääosin keskitettynä ruokailuna, jolloin ateriat tulevat valmiiksi annosteltuina tarjottimilla Servican Iso-Bertan tuotantokeittiöstä KY-Siltä. Keskitetyn ruokailun ruokavaunut tuodaan Iso-Bertasta rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, josta laitoshuoltajat hakevat ruokavaunun kerroksesta asumiskerroksiin. Vaunut kuumennetaan asumiskeroksissa, jota varten tarvitaan asukkailta suljettu ja turvallinen alue. Laitoshuoltajat valmistelevat jakelukeittiössä tarjottavat esille ennen ruokailua. Tarjottinruokailun 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 valmistellaan 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 pois lähtevän 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 syntypaikkalajitellun 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 likapyykkitilaan, 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 jätekylmio, 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 jätekylmioon. 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 lääkejäikaappi. 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 pesupisteeseen 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 sijaitsevasta Pohjois-Savon hyvinvointialueen omistamasta tontista 297-21-13-3 varataan hankkeelle uusi rakennuspaikka. Tontilla sijaitsevat tällä hetkellä Pohjois-Savon hyvinvointialueen omistama psykiatrinen sairaala, 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.

Vaihtoehtoisena sijoituspaikkana on tutkittu Puijonlaakson tonttia. Puijonlaakson tontti olisi vuokratontti ja vuokratontista tulee hyvinvointialueelle kustannuksia Kuopion kaupungin hinnoittelun mukaisesti. Puijonlaakson mahdollisen tontin perustamisolosuhteet ovat rakennusteknisesti Julkulan tonttia haastavammat, koska tontin pohjassa on n. 350 vanhaa paalua ja pohjavesi on metrin syvyydessä. Tämä johtaa merkittävästi normaalia kalliimpaan rakennuksen perustamisratkaisuun. Puijonlaakson tontin lisäksi on käyty keskustelua Kuopion kaupungin kanssa mahdollisista muista tonttivaihtoehdoista. Esille on tullut mm. vaihtoehtoja Petosella ja Pirtissä sijaitsevista tonteista. Hankesuunnittelussa on päädytty esittämään pohjoispuolella olevaa tonttia, koska eteläpuolella on jo tällä hetkellä useita ikääntyneiden ja vammaispalveluiden asumisyksiköitä. Em. perusteiden takia palveluasumiselle on päädytty esittämään hankesuunnitelmassa sijoittumispaikaksi Julkulan sairaalan tonttia. Tarkempi selvitys Julkulan tontista on liitteenä 1.

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, yhteiskäyttötoimistotilat, kokoustilat). Rakennusten piha-alueissa on myös saavutettavissa yhteiskäyttöisyyttä. Nyt rakennettava uudisrakennus sijoittuu tontille siten, ettei tässä hankkeessa tarvitse purkaa vanhoja olemassa olevia rakennuksia.

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.

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 värieri 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 maalatut seinäpinnat ja pilarit/pilasterit suositellaan maalattavaksi vaaleilla, spektrin keskialuetta edustavilla sävyillä, erityisesti asukastiloissa. Maalipintojen rasiusluokka 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 liittyisiin ja läpivientikohdat, jotka tulee olla tiiviit myös tilojen välillä. Rakennuksen ulkovaipan ilmanvuotoluku q50 tulee olla enintään 0,8 m³/h/m². Rakennusvaipan ilmanvuotoluku 50 Pa:n paine-erolla määritetään standardissa SFS EN ISO 9972 käyttäen mittaamenetelmää 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 paloilmoittimella.

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. Normaalitehoisen latauspisteen teho vähintään 22 kW / paikka. Latauspisteen tulee olla operaattoritoiminen yhteyslaitteineen sekä sähkö- ja tietoliikennevaatimusten mukaisine asennuksineen siten, että latausta käyttävä 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 15 kWp.

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 ovipuhelimenä (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-verkko ja yleiskaapelointijärjestelmät

Rakennus varustetaan kuituliittymällä sekä jokaisen sijainnin kattavalla langattoman verkon (Wlan) tukiasemilla, jonka pääasiallinen tarkoitus on palvella monipalvelukutsujärjestelmää (9solutions). Langattoman verkon päätelaitteet toimittaa ja asentaa Istekki 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 pinnokoodilukijoita (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 vähähiilisuuden ja EU taksonomian mukaisuuden kautta. Uusi rakentamislaki (751/2023) astui voimaan 1.1.2025 ja se sisältää vaatimukset rakennuksen vähähiilisuudelle sekä rakennuksen elinkaariominaisuuksille. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöikältään pitkäikäiseksi. Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyteen sekä rakennuksen ja sen tilojen, rakennusosien sekä teknisten järjestelmien käyttöikään, käytettävyyteen, huollettavuuteen, muunneltavuuteen ja korjattavuuteen sekä rakennusosien purettavuuteen ja uudelleen käytettävyyteen.

Rakentamisen vähähiilisuuden ja elinkaariominaisuuksien edistäminen:

- Hankkeessa tulee selvittää puurakentamisen edistämismahdollisuudet.
- 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 ratkaisuilla 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 soveltuvien osien.
- 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 ilmastoriskit 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 aikataulu

Toiminnallinen suunnittelu ja hankesuunnittelu	2023–2025
Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta	1-3/2025
Pohjois-Savon hyvinvointialueen aluehallitus	1-3/2025
Toteuttajan kilpailutus ja valinta	Kevät 2025
Rakentamisen aloitus	2025–2026
Rakennuksen käyttöönotto	2027

7 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 palvelutarpeensa 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 järjestämisestä koskevaan suunnitelmakokonaisuuteen. Kokonaisuus muodostuu Pyörön (Liito-orava), Leväsen ja nyt hankesuunnittelussa olevaan Kuopion asumispalvelu hankkeeseen.

8 Hankkeen rahoitus ja toteutusvaihtoehdot

Rakennushanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2023 aluevaltuustossa 22.12.2022 § 150. Investointisuunnitelmaa 2023 on muutettu aluehallituksessa 12.4.2023 § 120, jonka mukaisesti hankkeelle on hyväksytty 18 M€ sopimuservo, joka on tiloista maksettavan vuosittaisen pääomavuokran määrä kerrottuna sopimusajalla. Hanke on investointisuunnitelmassa investointia vastaavana sopimuksena, jossa Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kohteen laajuutta on sittemmin tehostettu ja pienennetty hyvinvointialueen toiminnallisen suunnittelun tarkastelun myötä. Hanke sisältää 61 kpl ympärivuorokautisia asumispaikkoja ikääntyneille ja rakennuksen bruttolaaajuus on 3400 m² ja huoneala 3140 m². Rakennushankkeen alustava kustannusarvio on noin 9 M€.

Asumisen rahoitus- ja kehittämisseskuksen ARA:n jakamat investointiavustukset vuodelle 2025 ovat yhteensä 15 M€ koko Suomessa. ARA:n investointiavustusten jakamisessa priorisoidaan vammaispalveluhankkeita, joka tarkoittaa sitä, että tälle hankkeelle ARA ei tule myöntämään investointiavustusta. Hankkeen taloudellisesta näkökulmasta tilaratkaisut tulee olla mahdollisimman tehokkaat ja hankkeen rakentamisen mahdollisuus hyvinvointialueen omistukseen tulee tarkastella, jotta asuntojen vuokratilannustaso saadaan kohtuulliseksi asiakkaille. Hankkeelle olisi mahdollista hakea ARA:lta korkotukilainaa, mutta sillä ei saavuteta hyötyjä, koska hankkeen suunnittelu- ja toteutusratkaisusta tulisi ARA-vaatimusten mukaisia.

KELA:n hyväksymä eläkkeensaajan asumistuen perusteena oleva asumismenojen enimmäismäärä on Kuopiossa 8 541 €/v, joka on noin 712 €/kk (Asumismenojen enimmäismäärä eläkkeensaajan

asumistuessa/Henkilöasiakkaat). Asiakas maksaa asunnostaan hyvinvointialueelle vuokraa, johon on myös jyvitetty osuus yhteisistä tiloista. Lisäksi asunnon vuokralaiselle kuuluu kustannukset käyttämässään sähköstä ja vedestä.

8.1 Toteutusvaihtoehto vuokramallilla

Rakennushankkeen alustava kustannusarvio on noin 9 M€ (Haahtela-kustannustieto). Vuokramallilla toteutettavan hankkeen pääomavuokratason vaikuttavat mm. rakennushankkeen kustannusarvio, rahoituskustannukset sekä tarjoajien tuotto- ja riskivaraukset sekä vuokran indeksikorotus vuosittain. Vuokramallilla (ilman ARA investointiavustusta) hankkeen kustannustaso on arvioitu olevan noin 18 €/m²/kk, jolloin pääomavuokra vuodessa olisi noin 680 000 €. Hankkeesta aiheutuvat pääomakustannukset 20 vuoden vuokra-ajalla olisivat yhteensä noin 13,6 M€. Ottaen huomioon indeksikorotukset (2 % vuodessa) 20 vuoden vuokra-aikana, hyvinvointialueelle tulevat pääomakustannukset ovat yhteensä noin 16,5 M€.

Lisäksi hankkeesta aiheutuvat ylläpitokustannukset ovat noin 5 €/m²/kk, joka tarkoittaa koko rakennuksen osalta noin 190 000 € kustannuksia vuodessa. Ylläpitokustannukset sisältävät mm. energian-, jätehuollon, ulkoaluehoidon ja kiinteistöveron.

Vuokramallilla laskettu asuntokohtainen pääomavuokra on noin 930 €/kk/asunto. Asuntokohtainen vuokratuotto ylittää KELA:n eläkkeensaajan asumismenojen ylärajan jo pelkästään pääomavuokran osalta. Vuokramallilla toteutettuna hyvinvointialueelle ei tulisi rakennuksen omistamiseen liittyviä riskejä ja korjausvastuita.

8.2 Toteutusvaihtoehto omistusmallilla

Rakennushankkeen alustava kustannusarvio on noin 9 M€ (Haahtela-kustannustieto). Omistusmallilla toteutettavan hankkeen vuosittaiset pääomakustannukset koostuvat poistoista/lainan lyhennyksistä sekä korkokustannuksista. Hyvinvointialueen poistosuunnitelman mukaan rakennusten poistoaikana käytetään 30 vuotta. Rakennuksen vuosittaiset poistot olisivat 300 000 €.

Toteutusvaihtoehtojen vertailemiseksi taloudellisesta näkökulmasta 20 vuoden ajalla, 9 M€ lainan lyhennykset olisivat 450 000 € vuodessa ja korkokustannukset keskimäärin 150 000 € vuodessa. Hyvinvointialueelle tulevat pääomakustannukset vuodessa ovat siten noin 600 000 €, joka on 20 vuoden ajalla yhteensä noin 12 M€.

Hankkeen rahoitustarve jakaantuu seuraavasti tuleville vuosille:

- 2025: 2 M€
- 2026: 6 M€
- 2027: 1 M€

Lisäksi hankkeesta aiheutuvat ylläpitokustannukset ovat noin 5 €/m²/kk, joka tarkoittaa koko rakennuksen osalta noin 190 000 € kustannuksia vuodessa. Ylläpitokustannukset sisältävät mm. energian-, jätehuollon, ulkoaluehoidon ja kiinteistöveron.

Omistusmallilla toteutettavan hankkeen arvioitu pääoman kustannustaso olisi noin 12 €/m²/kk ja ylläpidon 5 €/m²/kk, joka tarkoittaa noin 875 €/kk/asunto. Omistusmallilla laskettu asuntokohtainen kokonaisvuokratuotto ylittää KELA:n eläkkeensaajan asumismenojen ylärajan. Omistusmalli tuo mukanaan hyvinvointialueelle kiinteistön omistamisen vastuut ja riskit.

Taloudellisen tarkastelun perusteella pääomakustannusten kokonaismäärä tulee omistusmallissa noin 4,5 M€ edullisemmaksi 20 vuoden ajalla kuin vuokramallilla toteutettava. Omistusmallissa hyvinvointialueelle tulee omistamiseen liittyvät riskit ja korjausvastuut.

9 Hankeryhmän esitys

Kuopion asumispalvelu rakennushankkeen perusteita ja toiminnan suunnittelua ohjaavia periaatteita on työstetty vuosien 2023 ja 2024 aikana hankeryhmän toimesta. Hankkeen toiminnallisuuden uudelleen arviointi ja tilatarveselvitys käynnistettiin vuonna 2023. Hankesuunnitelman valmisteluun ovat osallistuneet muun muassa hyvinvointialueen ikääntyvien palveluiden henkilökuntaa, työturvallisuuden ja työsuojelun asiantuntijoita, tukipalveluiden, talouspalveluiden ja tietohallinnon sekä kiinteistöhallinnon asiantuntijoita. Hankesuunnitelman koordinoituvastuu 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.

Kuopion asumispalvelu rakennushanke toteuttaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen sosiaali- ja terveydenhuollon strategiassa (2023–2025) ikääntyvien palveluiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita, jonka mukaan ikäihmiset saavat palveluntarpeensa 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. Hankkeessa on huomioitu Pohjois-Savon hyvinvointialueen kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteet ja linjaukset.

Hankeryhmä esittää, että Kuopion palveluasumisen uudisrakennuksen tilat toteutetaan omistusmallilla, jossa kohde rakennetaan Pohjois-Savon hyvinvointialueen taseeseen tässä suunnitelmassa esitetyillä suunnitteluratkaisuilla ja aikataululla. Hankkeessa varaudutaan toteuttamaan 61 ympärivuorokautisen asumisen asuntoa tukitiloineen Kuopion Julkulan kaupunginosaan. Hankkeen laajuus on noin 3400 m². Tavoite on, että hyvinvointialue kilpailuttaa hankkeen 2025 kevään aikana, jonka jälkeen kohteen tarkempi suunnittelu ja toteutus voidaan käynnistää valitun toimijan kanssa. Tavoitteena on, että rakentaminen aloitetaan vuosien 2025–2026 aikana ja rakennus otettaisiin käyttöön vuonna 2027.

LÄHTEET

KELA. 2025. [Asumismenojen enimmäismäärä eläkkeensaajan asumistuessa | Henkilöasiakkaat | Kela](#) luettu 3.7.2024 ja 28.1.2025

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
