

PALVELUKESKUS MÄKELÄNRINNE

SIIKAJOEN KUNTA

HANKESUUNNITELMA 2020

29.4.2021



SIIKAJOEN KUNTA

TEKNINEN TOIMI

VIRASTOTIE 5 A

92400 RUUKKI

Sisällys

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | HANKETIEDOT | 3 |
| 1.1 | KOHTEEN PERUSTIEDOT | 3 |
| 1.2 | HANKKEEN PERUSTIEDOT | 4 |
| 1.3 | HANKKEEN TOTEUTTAJA JA YHDYSHENKILÖT | 5 |
| 1.4 | TOIMINNAN YLLÄPITÄJÄ JA PALVELUJEN JÄRJESTÄJÄ..... | 5 |
| 1.5 | KIINTEISTÖN TÄMÄNHETKINEN TOIMINTA | 5 |
| 2. | TYÖRYHMÄN KOKOUKSESSA ESILLE TULLEITA ASIOITA | 6 |
| 2.1 | HANKESUNNITELMAN LÄHTÖ TILANNE | 6 |
| 2.2 | HANKESUUNNITELMAN VAIHTOEHDOT | 6 |
| 2.3 | MUUTA HUOMIOITAVAA..... | 6 |
| 3. | HANKKEEN VAIHTOEHDOT | 8 |
| 3.1. | VE 2 TÄYDELLINEN PERUSKORJAUS..... | 8 |
| 3.1.1. | VAIKUTUS TOIMINTAAN..... | 8 |
| 3.1.2. | TOTEUTUS | 8 |
| 3.1.3. | KUSTANNUSTEN MUODOSTUMINEN..... | 9 |
| 3.1.4. | TOTEUTUKSEN AIKATAULU | 11 |
| 3.2. | VE 3 UUDISRAKENNUS | 12 |
| 3.2.1. | VAIKUTUS TOIMINTAAN..... | 12 |
| 3.2.2. | TOTEUTUS | 12 |
| 3.2.3. | KUSTANNUSTEN MUODOSTUMINEN..... | 12 |
| 3.2.4. | TOTEUTUKSEN AIKATAULU | 14 |
| 3.3. | VE 4 KIINTEISTÖN JA TOIMINNAN MYYNTI | 15 |
| 3.3.1. | VAIKUTUS TOIMINTAAN..... | 15 |
| 3.3.2. | TOTEUTUS | 15 |
| 3.3.3. | KUSTANNUSTEN MUODOSTUMINEN..... | 15 |
| 3.3.4. | TOTEUTUKSEN AIKATAULU | 16 |
| 4. | ALUSTAVAA SUUNNITELMAA TOIMINTAMALLISTA JA KUVAUSTA HUOMIOITAVISTA TILATARPEISTA | 17 |
| 4.1. | SUUNNITELMAA TOIMINTAMALLISTA..... | 17 |
| 4.1.1. | YLEISTÄ TOIMINTAMALLEISTA | 17 |
| 4.1.2. | TUNNUSLUKUJA SIIKAJOELLA..... | 17 |
| 4.1.3 | PALVELUKOKONAISUUS JA PERUSKORJAUS/UUDISRAKENTAMINEN SIIKAJOELLA..... | 19 |
| 4.2. | VISIO TULEVASTA | 21 |
| 4.2.1. | TULEVAISUUS..... | 21 |
| 5. | YHTEENVETO | 22 |
| 6. | LIITTEET: | 23 |

1. HANKETIEDOT

1.1 KOHTEEN PERUSTIEDOT

Mäkelänrinteen palvelukeskus sijaitsee Siikajoen kunnassa, Ruukin kylällä terveysaseman välittömässä läheisyydessä osoitteessa Heikintie 4, useammalla kunnan omistamalla kiinteistöllä. Kuvassa 1 näkyy kiinteistöjen rajat. Mäkelänrinteen omistaa Siikajoen kunta ja Raahen seudun hyvinvointi kuntayhtymä. Hanke koskee Siikajoen kunnan omistamaa osaa.

Kunnan omistama osa on 1989–1990 rakennettu 2370 m^2 pääsääntöisesti yhdessä kerroksessa oleva kiinteistö. Hyvinvointi kuntayhtymän omistavan osan alla on kellarikerros, joka on kunnan omistama tila. Kuvassa kaksi näkyy kunnan ja hyvinvointi kuntayhtymän omistukset.

Kiinteistössä on Siikajoen kunnan keskuskeittiö sekä kytketty yhdyskäytävällä myös kehitysvammaisten asumispalvelua järjestävä Kaarnakoti ja terveyskeskus.

Kuva 1. Mäkelänrinteen alueen tonttijako



Kuva 2. Harmaa osa hyvinvointi kuntayhtymän omistama osa.



Tekninen lautakunta on kokouksessaan 25.3.2020 perustanut hankesuunnittelutyöryhmän, jonka tehtävänä on kartoittaa Mäkelänrinteen kiinteistön korjaus tai uudisrakentamisen.

Hankesuunnittelutyöryhmään kuuluu:

| | |
|--------------------|---|
| Kaipio Satu | Tekninen johtaja |
| Lepistö Lauri | Kiinteistöpäällikön sijainen |
| Kastell Pekka | Raahen seudun hyvinvointi kuntayhtymän edustaja |
| Niemelä Katriina | Raahen seudun hyvinvointi kuntayhtymän edustaja |
| Yrjänä Juhani | Teknisen lautakunnan puheenjohtaja |
| Anne Heilala-Tervo | Teknisen lautakunnan jäsen |
| Mikko Kinnunen | Kunnanhallituksen edustaja |

1.2 HANKKEEN PERUSTIEDOT

Mäkelänrinteen palvelukeskus on kunnoltaan ja käytännöllisyydeltään heikko ja epäkäytännöllinen. 30 paikkaiseksi palvelutaloksi, rakennus on sokkeloinen ja hajautetusti asiakkaiden huoneet järjestelty.

Siikajoen kunnassa vanhusten palveluasumista on Siikajoen kylällä (yksityinen toimia) ja Paavolassa oleva yhteisöasumispalvelua tarjoava Paavola talo. Palveluasumista tarvitaan tulevaisuudessakin väestön vanhetessa.

Nykyisessä mallissa, missä ruuan valmistus, Kaarnakoti ja terveyskeskus ovat kiinteästi yhdessä Mäkelänrinteen palvelukeskuksen kanssa on nähty toimivaksi järjestelyksi.

Kiinteistön tekniikka palvelee koko Mäkelänrinteen rakennusta, jossa palvelukeskuksen lisäksi on keskus keittiö. Sähkö, vesi, paloilmoitus laitteisto on samaa järjestelmää.

1.3 HANKKEEN TOTEUTTAJA JA YHDYSHENKILÖT

Mäkelänrinteen hankkeessa olevan osan omistaa Siikajoen kunta, joka vastaa myös kiinteistön ylläpidosta. Hanketta vie eteenpäin Siikajoen kunnan tekninen toimi Virastotie 5 A 92400 Ruukki, puh. 040 315 62 37 tekninen johtaja Satu Kaipio,

1.4 TOIMINNAN YLLÄPITÄJÄ JA PALVELUJEN JÄRJESTÄJÄ

Mäkelänrinteen toiminnasta vastaa Raahen Seudun Hyvinvointi kuntayhtymä Rantakatu 4 92100 Raahen. Palveluesimiehenä toimii Katri Muhonen Heikinkuja 4 92400 Ruukki, puh. 040 135 78 98

1.5 KIINTEISTÖN TÄMÄNHETKINEN TOIMINTA

Hyvinvointi kuntayhtymän puolella on tehty remonttia 2016/2017 vuonna. Kuntayhtymän osa jakaantuu kahteen osaan, Käenpesä, joka on kehitysvammaisten asuntola ja on Kaarnakodin käytössä. Seutukunnallisella hoiva osastolla on 14 paikkaa, asiakkaat sijoitettu 2-4 asiakasta/huone.

Kunnan puolella on jo vuonna 1990 ollut kattovuotoja ensimmäisen kerran. H-mallinen asumispalveluyksikkö on haasteellinen työskennellä. Vuosien aikana pahinta kuumuutta ja ilman laatua on parannettu jäähdytys laitteilla. Muutamilla työntekijöillä esiintyy oireita osassa rakennusta. Palvelukeskuksen sijaintia pidetään hyvänä asiakkaiden näkökulmasta.

Rakennuksessa on myös keskuskeittiö, joka palvelee kunnan alueella olevia kouluja, päiväkoteja ja hoivaosastoja. Siikajoen kunnan ruuan valmistus on keskitetty keskuskeittiölle.

Kotihoidon toimisto sijaitsee myös kyseisessä rakennuksessa.

2. TYÖRYHMÄN KOKOUKSESSA ESILLE TULLEITA ASIOITA

2.1 HANKESUNNITELMAN LÄHTÖ TILANNE

Aluehallintovirasto on suorittanut työsuojelutarkastuksen 22.11.2017 Mäkelänrinteen palvelukeskuksessa. Tarkastuskertomuksessa (2017/36516) esitetään epäkohtia, joihin työnantaja on toimitettava kirjallinen selvitys ja laitettava epäkohdat kuntoon. (Liite 1.)

Työnantaja on selvitettävä työpaikan rakenteiden ja materiaalien kunto. Lisäksi toimitettava työterveyshuollon tai muun terveydenhuollon asiantuntijan lausunnon sisäilman laadusta aiheutuvasta terveysvaarasta. Lisäksi selvitettävä, mihin toimenpiteisiin ja millä aikataululla työnantaja ryhtyy vaarojen ja haittojen poistamiseen.

Työsuojelutarkastuksessa on noussut esille työpaikan huono ilmanlaatu. Lisäksi on todettu työpisteiden huonosta ergonomiasta, joka johtuu asukkaiden suuresta hoidettavuudesta ja ahtaista huone tiloista. Myös sähköturvallisuuteen on kiinnitetty huomiota. Työkohteissa on paljon jatkojohtoja, koska kiinteitä pistorasioita ei ole riittävästi.

Siikajoen kunta on antanut selvityksen 17.8.2018. Selvityksessä käyty läpi kiinteistöön tehtyjä tutkimuksia ja selvitetty rakentamisen aikaisia käytäntöjä. Selvityksessä todetaan, että Siikajoen kunta esittää 2019 talousarvio käsittelyssä vuodelle 2020 kokonaisvaltaiseen suunnitteluun määrää rahaa. (Liite 2)

2.2 HANKESUUNNITELMAN VAIHTOEHDOT

Hankesuunnittelun lähtötilanteessa lähdettiin liikkeelle neljällä eri vaihtoehdolla.

VE0, ei tehdä nykyiselle tilanteelle mitään.

VE1, kevyt remontti, pakolliset korjaukset

VE2, täydellinen peruskorjaus

VE3, Uudisrakennus

Työryhmän keskusteluiden kuluessa nousi esille VE4, kiinteistön ja toiminnan myynti.

Jatkossa lähdetään tutkimaan vaihtoehtoja VE2-VE4.

2.3 MUUTA HUOMIOITAVAA

Rakennuksen katot ovat tulleet käyttöikänsä päähän. Niitä on korjattu useita kertoja. Keskuskeittiön osalta katto pinnoite on uusittu laajemmin, noin 100 m² osalta vuoden 2018 syksyllä.

Ilmanvaihtokoneet ja putkistot ovat selkeästi tulleet käyttöikänsä päähän. Koneiden teho ja kanaviston koko ei välttämättä täytä tämänhetkisiä ilmanvaihto vaatimuksia.

Keskuskeittiö on peruskorjattu 2008 ja vastaa tämän päivän vaatimuksiin.

Kellarikerroksessa on remontoitu tiloja terveysaseman rakentamisen yhteydessä. Tilat ovat terveyskeskuksen ja Mäkelänrinteen yhteiskäytössä.

Mäkelänrinteen parkkialue on tämänhetkiseen käyttöön nähden liian pieni. Työntekijät ovat joutuneet jättämään autoja myös pelastustien varteen.

3. HANKKEEN VAIHTOEHDOT

3.1. VE 2 TÄYDELLINEN PERUSKORJAUS

3.1.1. VAIKUTUS TOIMINTAAN

Kiinteistö missä on monessa eri osassa toimintaa, on haasteellinen toteuttaa täydellistä peruskorjausta. Ainakin tilanteessa, missä toimintaa pyritään jatkamaan eri osastoilla. Toisin sanoen korjaus etenee vaiheittain. Sama talo tekniikka koskee koko kiinteistöä, joka hankaloittaa ilmastonin, lämmityksen, käyttöveden, sähköjen ja automaation uusimista. Missään vaiheessa ei voida katkaista edellä mainittuja toimintoja. Silti joutuu rakentamaan rinnalle uutta tekniikkaa. Käytännössä se tarkoittaa kokonaan uusien läpivientien ja reittien tekemisen. Remontin yhteydessä myös huolehdittava todella tarkasti pölyn leviämisen estäminen. Toisaalta melu on monesti todella vaikea rajata sisätiloissakin pienelle alueelle. Toden näköisesti melu tulisi häiritsemään asukkaita ja henkilö kuntaa kohtuuttomasti.

Mikäli kiinteistö suljetaan kokonaan käytöstä pois remontin aikana, itse remontin suunnittelu ja toteutus helpottuu. Käytännössä pitäisi löytyä väliaikainen asumispaikka asukkaille. Joutuu siirtämään kaikki 30 paikkaa toisaalle. Toki huomioitava myös se, että kuinka paljon remontti vaikuttaa Hyvinvointi kuntayhtymän osastolle. Joka tapauksessa osa tekniikasta ja automaatiosta on yhteinen osastojen välillä. Pahimmassa tapauksessa joudutaan siirtämään myös sen osaston 14 paikkaa toisaalle.

Asiakkaiden väliaikaisia asuin tiloja ei löydy valmiina kunnan alueelta. Joudutaan tekemään mittavia muutos töitä, jotta asiakkaat voisivat turvallisesti asua väliaikaisessa kodissa. Toisaalta ei voida asiakas paikkoja kovin hajauttaa, nykyisellä hoitaja määrällä mahdoton turvata heidän hoitonsa taso. Yhtenä mahdollisuutena on siirtää asiakkaat remontin ajaksi esimerkiksi Raahessa vapautuviin tiloihin, jotka nekin ovat käyttö ikänsä loppu päässä, mutta toimivia edelleen.

Keskuskeittiön toiminta joudutaan miettimään myös tarkasti. Saadaanko väliaikaisin ratkaisun toiminta nykyisessä paikassa toimimaan. Tulee käydä tarkasti läpi suunnittelu vaiheessa, että tärkeät tekniikan toiminnat pystytään turvaamaan koko remontin aikana. Osittain remontin aikana joudutaan myös keskuskeittiöön uusimaan tekniikkaa, lähinnä ilmastonin suhteen. Keskuskeittiölle ei ole suoraan väistöpaikkaa kunnan alueella. Lähinnä ehkä Ruukin koulukeskuksen keittiö, mutta sekin liian pieni hoitamaan koko kunnan ruoka toimituksia. Valmistus keittiöiden hajauttaminen eri pisteisiin vaatii varmasti päivityksiä nykyisiin jakelu keittiöihin.

3.1.2. TOTEUTUS

Toteutuksesta on tehtävä tarkemmat suunnittelut käytännön järjestelyistä, onko koko kiinteistö vai osastoittain etenevä. Remontti hanke on niin laaja, että suunnittelu työ on tehtävä kaikkien osa-alueiden suhteen. Rakennusteknillinen, lvi – tekniikan osalta ja sähkö sekä automaation osalta. Mahdollisesti suunnittelutyön alkuvaiheessa, voi tutkia remontin kustannus vaikutusta osa remontoinnin ja koko kiinteistön remontin

välillä. Turhan työn välttämiseksi päätös remontin toteutus järjestelyistä on tehtävä mahdollisimman pian suunnittelutyön aloituksesta.

Asiakas paikkojen väistö tilat on kartoitettava myös ennen suunnittelutyön aloittamista. Joka tapauksessa tarvitaan väistötiloja osalle asiakkaita. Kaikkia 30 asiakas paikkaa ei saada mahtumaan jäljelle jääviin tiloihin. Käytännössä väistötilat ovat Hyvinvointi Kuntayhtymän toisissa yksiköissä. Tulee myös selvittää väliaikaisten väistötilojen rakentaminen Mäkelänrinteen välittömään läheisyyteen.

3.1.3. KUSTANNUSTEN MUODOSTUMINEN

Mäkelänrinteen palvelukeskukseen on tehty tavoitehinta laskelma. Laskelman on tehnyt Insinööri-toimisto Metsärinne Oy. (Liite 5) Se perustuu seuraaviin kuntotutkimuksiin:

- Kiwa Inspecta Oy:n tekemään Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus 2018 (Liite 7)
- Kiwa Inspecta Oy:n tekemään Sisäilmatutkimukseen 2018 (Liite 6)
- Kattotutka Oy:n tekemään Vesikatkon kuntotarkistus 2013 (Liite 8)

Näiden pohjalta korjausasteeksi on määritelty 66,9 %. Tavoitehinta laskelman laajuus on 2 370 hu², 2 667 br², 9 503 m³.

Tavoitehintaa on 4,2 milj. euroa ja hankevaraukset 0,5 milj. euroa eli 4,7 milj. euroa (ALV 0 %). Taulukoissa yksi ja kaksi on vertailut peruskorjauksen kustannuksista 20 vuoden maksuajalla kahden prosentin korolla kahdessa eri laajuudessa toteutettuna. Taulukoissa näkyy myös 20 vuoden ajalta kiinteistön laskennallinen kulutus, kiinteistönhoito ja poistot. (Liite 3)

Laskettu tavoitehintaa koskee kunnan omistamaa osuutta kiinteistöistä mukaan lukien keskuskeittiön ja kellarin. Laskelmassa koko kiinteistö remontoidaan yhtä aikaa. Jakamalla remontti vaiheisiin tulee kustannukset nousemaan.

Kustannuksia kokonaisuudessa tuo lisää väistötilojen järjestäminen asukkaille ja mahdollisesti myös keskuskeittiölle.

Taulukko 1.

| | |
|--|----------------|
| <i>PERUSKORJAUS PALVELUASUMISOSIO, keittiö ja yhteistilat jätetään entiselleen</i> | |
| n. 1500 kem2 | |
| OMAAAN TASEESEEN laina (korko 2 %) | 3603000 |
| urakka | 2420000 |
| irtaimisto, av-laitteet, rikosilmoitus, kameravalvonta | 240000 |
| lupa-, hallinto- ja rakennuttamiskulut | 30000 |
| piha-alueiden rakentaminen | 350000 |
| korkokulut | 563000 |
| Urakka yht ilman korkoja | 3040000 |
| hoitokulut 20 vuotta, HUOM sis. Keittiön ja yht. tilat sisältää kaikki kiinteistöön kohdistuvat kulut, lämpö-, sähkö-, vesikulut, poistot ja kiinteistönhoidon | 4324977,14 |
| *RAS:n osion lunastus | 420 000 |
| *RAS:lta tulevan osion peruskorjaus | 330 000 |
| Lisäksi väistötilojen vuokra ja käyttö kulut? | |
| Asiakkaiden siirto peruskorjauksen ajaksi väistötiloihin | |
| *Päivitetty (10.4.) RAS:n osion lunastus ja ns.seutuhoivan peruskorjaus | |

Taulukko 2.

| | |
|--|----------------|
| <i>PERUSKORJATAAN MÄKELÄNRINNE, sisältään keittiön ja yhteistilat (1990 valmistuneet)</i> | |
| 2670 kem2, kunnan omistama osa | |
| OMAAAN TASEESEEN laina (korko 2 %) | 6364000 |
| urakka | 4680000 |
| irtaimisto, av-laitteet, rikosilmoitus, kameravalvonta | 270000 |
| lupa-, hallinto- ja rakennuttamiskulut | 40000 |
| piha-alueiden rakentaminen | 350000 |
| korkokulut | 1024000 |
| Urakka yht ilman korkoja | 5340000 |
| hoitokulut 20 vuotta. HUOM sis. Keittiön ja yht. tilat sisältää kaikki kiinteistöön kohdistuvat kulut, lämpö-, sähkö-, vesikulut, poistot ja kiinteistönhoidon | 5656405,714 |
| *RAS:n osion lunastus | 420000 |
| *RAS:lta tulevan osion peruskorjaus | 330 000 |
| Lisäksi väistötilojen vuokra ja käyttö kulut ? | |
| Asiakkaiden siirto peruskorjauksen ajaksi väistötiloihin? | |
| *Päivitetty (10.4.) RAS:n osion lunastus ja ns.seutuhoivan peruskorjaus | |

3.1.4. TOTEUTUKSEN AIKATAULU

Remontin toteutus aikataulu:

- Investointi päätös talvi 2021
- Määräraha hankkeen aloittamiselle talvi 2021
- Suunnittelutyön aloitus 5/2021
- Väistötilojen suunnittelun aloitus ja toteutus 8–12/2021
- Urakkalaskenta ja urakasta päättäminen 1–3/2022
- Väistötiloihin siirtyminen ja kiinteistön tyhjentäminen 1–3/2022
- Remontin aloitus 4/2022
- Remontti valmis 12/2023
- Toimintojen siirtyminen tiloihin takaisin 1/2024

3.2. VE 3 UUDISRAKENNUS

3.2.1. VAIKUTUS TOIMINTAAN

Uuden rakennuksen rakennus aikana nykyinen toiminta voi jatkua tiloissa. Ulkopuolisia liikenne järjestelyjä mahdollisesti tulee muuttaa. Lisäksi huomioitava, että missään uuden rakentamisen vaiheessa ei estetä pelastus- ja ambulanssien kulkemista Mäkelänrinteen nykyisiin tiloihin. Jonkin verran rakentamisen aikana tulee häiriötä rakentamisen äänistä, mutta normaaliin työ aikaan sijoittuneena ei isoja häiriöitä.

3.2.2. TOTEUTUS

Alueelle on mahdollista rakentaa uusi rakennus, purkamatta rakennus aikana nykyistä rakennusta. Tällä hetkellä Mäkelänrinne ja siihen liittyvät muut yksiköt ovat seitsemällä eri kiinteistöllä. Tarpeen vaatiessa, uuden rakennuksen vuoksi voidaan purkaa kunnan omistama Vaahteran kiinteistö, jolloin saadaan mahtumaan uusi rakennus ja uudet liikennöinti tilat kiinteistölle. Uusien tilojen valmistuttua, vanha rakennus puretaan pois ja tilalle saadaan suojainen sisäpiha asukkaiden käyttöön. Uudet tilat yhdistetään yhdyskäytävällä jäljellä oleviin rakennuksiin.

Purkamisen tilanteessa on varmistettava, että Hyvinvointi Kuntayhtymän osalta jää rakennustekniikka kuntoon ja toimivaksi.

Rakentamisen tavasta päättää myöhemmin siihen valittu suunnittelu ja rakentamistoimikunta.

Kiinteistöt yhdistetään yhdeksi kiinteistöksi. Kiinteistö alue selkeytyy jatkossa.

3.2.3. KUSTANNUSTEN MUODOSTUMINEN

Uudisrakennus tilanteessa kustannukset muodostuvat uuden rakentamisesta, vanhan osan purkamisesta ja sisäpihan rakentamisesta. Mahdollisuus myös Vaahtera purkamiseen, mikäli tarvitaan lisätilaa rakentamiselle tai liikennöinti alueeksi. Taulukossa kolme ja neljä on vertailu kustannuksista uuden rakentamisesta kahdessa eri mittakaavassa ja 20 vuoden maksuajalla sekä kahden prosentin korolla. Verrataan myös Kuntarahoituksen leasing ja omaan taseeseen lainana eroja. Taulukoissa näkyy myös 20 vuoden ajalta kiinteistön laskennallinen kulutus, kiinteistönhoito ja poistot. (Liite 3)

Uuden 36 paikkaisen palvelutalon rakennus kustannukset ovat 3,5–4,5 milj. riippuen maapohjasta, rakentamisen tavasta ja tasosta sekä huonetila tarpeista.

Mahdollisen Vaahteran purkamisesta uusien järjestelyjen vuoksi, kustannuksia purkamisesta tulee 16–30 tuhanteen.

Nykyisen rakennuksen purkamisen kustannukset tarkentuvat siinä vaiheessa, kun selkeytyy mitkä osat puretaan. Mikäli käytetään purku alueena peruskorjauksessa mainittuja neliö määriä 2 667 brm², purku kustannukset ovat 0,2–0,35 milj.

Sisäpihan rakentamisen kustannukset määräytyvät paljolti siitä, millaisia virikkeitä sisäpihalle rakennetaan. Arvio on noin 0,3–0,4milj. välissä.

Taulukko 3.

| 20 VUODEN MAKSUAIKA, KORKO 2 % | |
|--|----------------|
| RAKENNETAAN UUSI PALVELUASUMISOSIO, keittiö ja yhteistilat jätetään entiselleen n. 1500 kem ² | € |
| KUNTARAHOITUKSELLE leasing (korko 2 %), kustannus 20 vuotta sis. Lunastushinnan | 4123000 |
| ** Urakoitsija rakentaa kohteen | 3289828 |
| maks. vuodessa noin | 173000 |
| lunastushinta (jäännösarvo 20 %), lunastusmahdollisuus 20vuoden kuluttua | 833172 |
| OMAAAN TASEESEEN laina (korko 2 %) | 3963000 |
| urakka | 2670000 |
| irtaimisto, av-laitteet, rikosilmoitus, kameravalvonta | 240000 |
| lupa-, hallinto- ja rakennuttamiskulut | 40000 |
| piha-alueiden rakentaminen | 350000 |
| korkokulut | 663000 |
| Urakka yht ilman korkoja | 3 300 000 |
| hoitokulut 20 vuotta HUOM sis. Keittiön ja yht. tilat sisältää kaikki kiinteistöön kohdistuvat kulut, lämpö-, sähkö-, vesikulut, poistot ja kiinteistöhoidon | 4477834,29 |
| *RAS:n osion lunastus | 420 000 |
| *RAS:lta tulevan osion peruskorjaus | 330 000 |
| purkukulut, vanha palveluasumisosio puretaan kokonaan | 170000 |
| *Päivitetty (10.4) RAS:n osion lunastus ja ns.seutuhoivan peruskorjaus | |
| **Päivitetty (29.4.) tekstikorjaus | |

Taulukko 4.

| RAKENNETAAN UUSI MÄKELÄNRINNE, sisältään keittiön ja yhteistilat | | € |
|--|--|----------------|
| 2670 kem2, kunnan omistama osa | | |
| KUNTARAHOITUKSELLA leasing (korko 2 %), kustannus 20 vuotta sis. Lunastushinnan | | 7372000 |
| **urakoitsija rakentaa kohteen | | 5882388 |
| vuokra maks. vuodessa noin | | 310000 |
| lunastushinta (jäännösarvo 20 %), lunastusmahdollisuus 20 vuoden kuluttua | | 1489612 |
| OMAAAN TASEESEEN laina (korko 2 %) | | 7085000 |
| urakka | | 5004000 |
| irtaimisto, av-laitteet, rikosilmoitus, kameravalvonta | | 450000 |
| lupa-, hallinto- ja rakennuttamiskulut | | 70000 |
| piha-alueiden rakentaminen | | 350000 |
| korkokulut | | 1211000 |
| Urakka yht ilman korkoja | | 5874000 |
| hoitokulut 20 vuotta, HUOM sis. Keittiön ja yht tilat sisältää kaikki kiinteistöön kohdistuvat kulut, lämpö-, sähkö-, vesikulut, poistot ja kiinteistöhoidon | | 6051548,6 |
| *RAS:n osion lunastus | | 420000 |
| *RAS:lta tulevan osion peruskorjaus | | 330000 |
| Purkukulut, vanha palveluasumisosio puretaan kokonaan sis. Keittiön ja yhteistil: | | 320000 |
| *Päivitetty (10.4.) RAS:n osion lunastus ja ns. seutuhoivan peruskorjaus | | |
| **Päivitetty (29.4.) | | |

3.2.4. TOTEUTUKSEN AIKATAULU

Toteutus aikataulu muotoutuu rakentamisen tavan mukaan. Mikäli pidetään lähtökohtana, että kunta suorittaa suunnittelutyön, aikataulu olisi seuraava.

- Uuden rakennuksen rakentamisen päätös talvi 2021
- Rakentamiselle määrärahan päättäminen talvi 2021
- Suunnittelutyön aloitus 5/2021
- Urakka laskenta 11–12/2021
- Rakentamisen aloitus 2/2022
- Rakennus valmis 8/2023
- Muuttaminen uusiin tiloihin 9/2023
- Nykyisen kiinteistön purku 10/2023
- Sisäpihan valmistuminen kevät 2024

3.3. VE 4 KIINTEISTÖN JA TOIMINNAN MYYNTI

3.3.1. VAIKUTUS TOIMINTAAN

Suurin vaikutus kiinteistön ja toiminnan myynnissä tulee keskuskeittiölle, jonka toiminta tulee suunnitella etukäteen. Toki siinäkin on erilaisia toteutus vaihtoehtoja, mutta toden näköisintä olisi siirtää keskuskeittiö toisiin tiloihin.

Asukkaiden toimintaan itse myynti ei suuresti muutu, mutta uudella omistajalla tulee vastaan mahdollisesti samat vaihtoehdot mitä edellä käyty jo lävitse. Tilat on joka tapauksessa peruskorjattava tai rakennettava uudet.

Asiakkaat siirtyvät palvelusetelien käyttäjiksi. Paljon riippuu toimijasta missä laajuudessa asiakas on hoivapalvelun keskiössä. Yleensä yksityisellä sektorilla todennetaan asiakkaalle tarjottavaa apua, esim. virike toimintaa tarkemmin. Myös Aluehallintovirasto ja Valvira seuraa tarkemmin hoidonlaatua ja hoidon käytäntöjä. Myös tilaaja valvoo ja ohjeistaa toimijaa. Henkilö resurssointi voi olla tiukempi, kun kuntayhtymällä. Siitä seuraa, että henkilöstö mitoitus voi olla erilainen. Valvira toki määrää mitoituksen, jota toteutettava ja he seuraavat ja valvovat sitä.

Asumisessa on mahdollisuus myös järjestää niin, että kunta vuokraa asunnot toimijalta ja vuokraa edelleen asukkaille. Tällä menettelyllä asukasvuokrat alenevat arvonlisäveron verran.

3.3.2. TOTEUTUS

Kunta jatkaa myynti neuvotteluja valitsemiensa yhteistyö kumppaneiden kanssa. Keskuskeittiölle tehdään uudet tilat Ruukin koulukeskuksen jakelu keittiöön. Koulun keittiötä laajennettava 150 m²:llä nykyisen koulurakennuksen ulkopuolelle. Nykyinen jakelukeittiö 90 m². Tiloja ei myydä ennen kuin uudet tilat ovat keskuskeittiön käytössä.

3.3.3. KUSTANNUSTEN MUODOSTUMINEN

Suurin kerta kustannus tulee keskuskeittiön siirtymisestä. Koulukeskuksen laajentaminen 150 m²:llä ja sisäpuolisten muutostöiden kustannus on arvion mukaan 0,5 milj. euroa.

Nykyisen rakennuksen ja mahdollisen uuden rakennuksen tontin myynnistä tulee kunnalle tuloja.

3.3.4. TOTEUTUKSEN AIKATAULU

Kiinteistön ja toiminnan myynnin toteutus sekä keskuskeittiön siirron aikataulu.

- Päätös myynti toimien jatkamisesta ja neuvottelujen aloitus talvi 2021
- Päätös koulukeskuksen keittiön laajentamisesta ja määrä rahan päättämisestä kevät 2021
- Koulukeskuksen keittiön suunnittelun aloitus 5/2021
- Keittiön urakkalaskenta 8/2021
- Keittiön laajentamisen aloitus 10/2021
- Uusi keskuskeittiö valmis 4/2022
- Keskuskeittiö aloittaa toiminnan uudessa keittiössä 5/2022
- Myynti 2021 aikana, mikäli keskuskeittiön toiminta turvataan vuoden 2022 kevääseen asti.

4. ALUSTAVAA SUUNNITELMAA TOIMINTAMALLISTA JA KUVAUSTA HUOMIOITAVISTA TILATARPEISTA

4.1. SUUNNITELMAA TOIMINTAMALLISTA

4.1.1. YLEISTÄ TOIMINTAMALLEISTA

Valtakunnallisesti viime vuosina on tavoitteena ollut ikäihmisten palveluissa kehittää ikäihmisille nykyistä yhdenvertaisempia, paremmin koordinoituja ja kustannusten kasvua hillitseviä palveluita. Yhtenä painopistealueena on ollut ikäihmisten osallistumisen lisääminen, digitalisaation hyödyntäminen, tiedoilla johtaminen ja poikkihallinnon yhdessä tekeminen. (STM, Hankesuunnitelma 2016:41). 2018 päättyneen hallituksen yhtenä kärkihankkeena oli, Kehitetään ikäihmisten kotihoitoa ja vahvistetaan kaikenikäisten omaishoitoa 2016–2018. Sen yhtenä osa-alueena toteutettiin, Asumisen ja hoivan yhdistävien uusien ratkaisujen kehittäminen. On syytä rakentaa ja kehittää elinolosuhteita sekä kuntoutumista edistäviä toimintamalleja. Ne parantavat ikäihmisten arkiselviytymistä ja sosiaalista osallistumista.

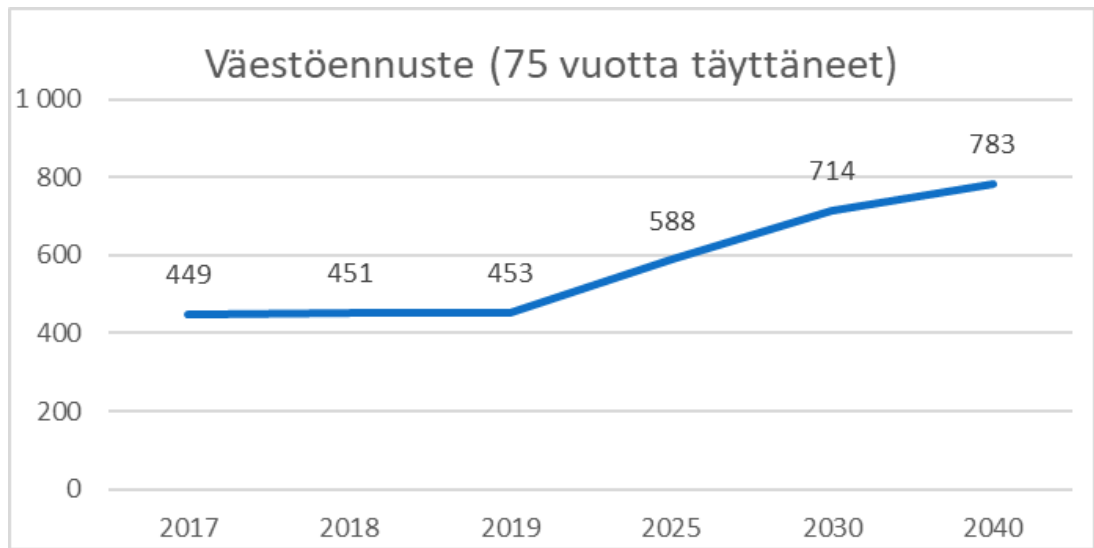
Sote ja ikääntymisen ongelmat-selviämispolun etsintää, raportin mukaan yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa Suomessa vuoden 2019 tasosta vuoteen 2040 mennessä 66 %. Kuolemien määrä vastaavasti ennustetaan kasvavan 21 %. Hoivan tarpeen kasvu on maltillisempaa kuin ikäluokan kasvu. On arvioitu, että ympärivuorokautisen hoidon tarve on 7 % 75-vuotiaiden määrästä. Arvioidaan, että yli 75-vuotiaiden määrän muutoksella ympärivuorokautisen hoidon tarve kasvaa Suomessa reilulla 25 000 hoivavuodella vuodesta 2020 vuoteen 2040 mennessä. (Liite 4)

4.1.2. TUNNUSLUKUJA SIIKAJOELLA

Taulukko viisi osoittaa 75-vuotta täyttäneiden ikäihmisten määrä Siikajoella vuodesta 2019 vuoteen 2040 kasvavan 330 henkilöllä. Seuraavan viiden vuoden aikana kasvu on jo 135 henkilöä. Vastaavan ikäisestä väestöstä laskettuna kotona asuvien 75-vuotta täyttäneiden määrä kasvaa taulukko kuuden mukaan 298 henkilöllä vuodesta 2019 vuoteen 2040. Kasvua on 122 henkilöä jo seuraavan viiden vuoden aikana.

Taulukosta seitsemän käy ilmi säännöllisen kotihoidon palvelujen piirissä olevien määrä. Vuonna 2019 on ollut 91 asiakasta ja seuraavan viiden vuoden aikana kasvua arvioidaan olevan 27 henkilön verran.

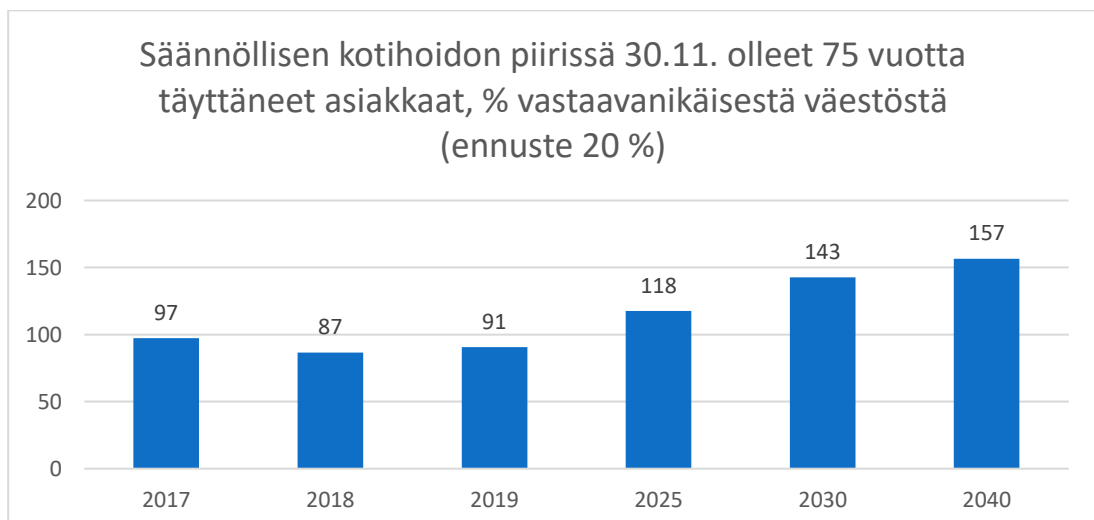
Taulukko 5.



Taulukko 6.

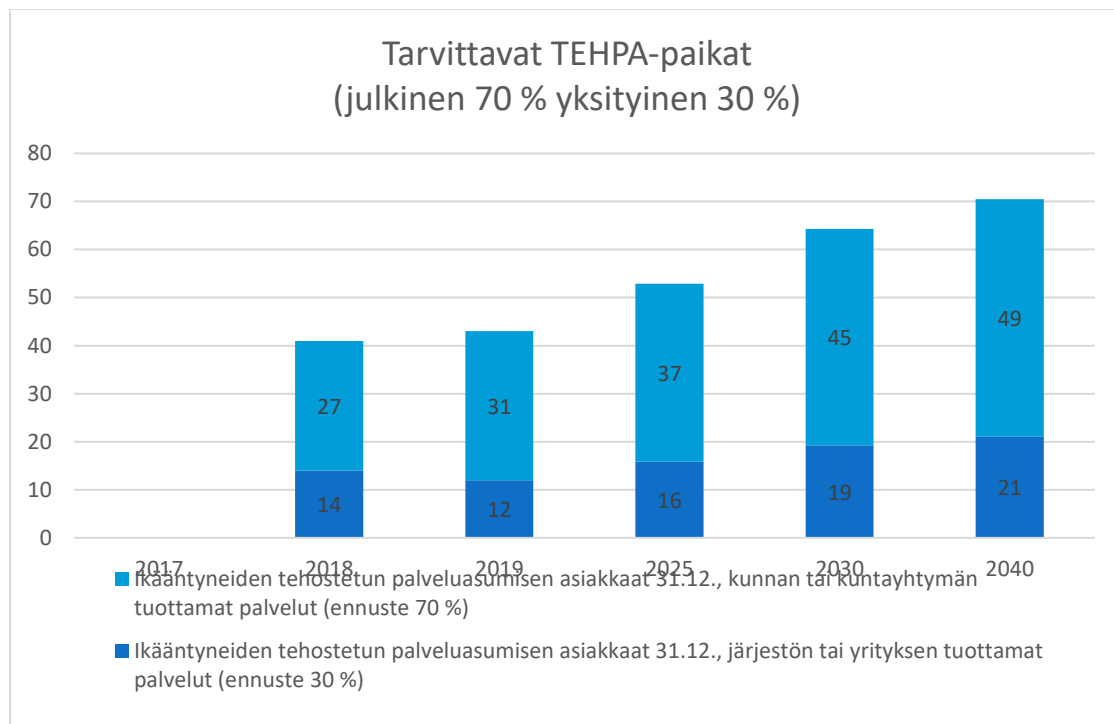


Taulukko 7.



Väestöennusteen pohjalta arvioitu tehostetun palveluasumisen, johon sisältyy myös raskaamman hoivan, paikkojen tarve vuoteen 2040 mennessä näkyy taulukossa kahdeksan. Taulukossa on eroteltu julkisen ja yksityisen palvelutuotannon jakautumisen suhde, Suomen tämänhetkisen jaon mukaisesti. Tehostetun palveluasumisen paikkojen tarve kasvaa ennusteen mukaan Siikajoella 27 paikalla vuoteen 2040 mennessä. Seuraavan viiden vuoden aikana tarvitaan noin 10 lisäpaikkaa arviolta.

Taulukko 8.



4.1.3 PALVELUKOKONAISUUS JA PERUSKORJAUS/UUDISRAKENTAMINEN SIIKAJOELLA

Ikääntyneiden palvelukokonaisuus voisi olla nykyisen ajattelun mukaan ns. kolmiportainen. Siinä huomioidaan kuntoutumista, kotona asumista tukeva päivätoiminta ja ympärivuorokautinen kuntouttava lyhytaikaishoito. Ensimmäinen porttas olisi ikääntyneet itsenäisesti asuvat, jotka saavat omaan kotiin tukipalvelut. Siihen sisältyy esimerkiksi digitaalinen yhteys 24/7 kotihoidon henkilöstöön, kotihoito ja kotihoidon tuki. Toinen porttas palvelukorttelissa itsenäisesti asuvat, jossa on jatkuva hoitajien lähihoito. Samassa rakennuksessa olisi kaikille avoimia aulapalveluja, esimerkiksi ravintola, musiikin kuuntelutila, viihtyisä aula, kuntosali. Ympärivuorokautinen valvonta tapahtuu digitaalisesti etäteknologian avulla tai yöpäivystyksenä. Työntekijän mitoitus olisi 0,2–0,3 asiakas paikkaa kohti. Kolmantena porttana on vaikeasti sairaiden ja paljon hoitoa ja huolenpitoa

tarvitsevien palvelukokonaisuus. Siinä henkilökuntaa ympärivuorokautisesti 0,7–0,8 työntekijää asiakas paikkaa kohden.

Tutkimustiedon mukaan palveluita on liian vähän tasolla yksi ja erityisesti tasolla kaksi. Kolmannella tasolla on puolestaan ylitarjontaa. Tällä hetkellä rakennuskanta ei tue ikäihmisten kunnon ylläpitoa.

Tässä lyhennetty versio liitteenä olevasta selvityksestä, missä on suunnitelma Mäkelänrinteen palvelukeskuksessa tuotettavista palveluista tulevaisuudessa. (Liite 4)

| Palvelu | Asiakaspaikat | Muuta huomioitavaa |
|---|---------------------|---|
| Seutukunnallinen hoivaosasto vaikeasti monisairaille | 14 | Palvelee koko kuntayhtymän alueen asukkaita |
| Tehostettu palveluasuminen | 24 | 12+12 asiakkaan ryhmäkodit muunneltavissa |
| Kuntouttava, lyhytaikainen ympäri vuorokautinen | 12 | Tukee kotona asumista ja mahdollistaa kotona asuville kuntoutus-, arviointi jakson |
| Palvelu-/yhteisö asuminen | 8–10 vähintään | Kotihoito tuottaa asiakkaiden tarvitsemat palvelut, yöaikainen turva tulee tehostetun palveluasumisen henkilöstöltä |
| Kuntoutumista ja kotona asumista tukeva päivätoiminta arkipäivisin | 20 asiak- kaalle | Hyödynnetään yhteisiä tiloja. Päivätoiminta ensisijaisesti kotona asuville. |
| Kotihoidon toimistotilat | | Kotihoito tuottaa palvelut yhteisö asumisen asiakkaille. |
| Fysioterapeutin vastaanotto | | Fysioterapeutti toimii osana palvelu keskuksen moniammatillista tiimiä |
| Kuntosali | | Ikääntyville tarkoitettu perusvarustus. |

Yhteensä 50 paikkaa ympärivuorokautiseen hoitoon sisältäen 24 tehostetun palveluasumisen paikkaa, 14 hoivahoidon paikkaa ja 12 kuntouttavaa paikkaa. Lisäksi 20 asiakkaalle kuntouttavaa päivätoimintaa arkipäivisin.

4.2. VISIO TULEVASTA

4.2.1. TULEVAISUUS

Peruskorjattaessa tai uutta ikäihmisille suunnattua palvelukeskusta rakennettaessa tavoitteena on luoda niin sanottu hybridikorttelimainen malli. Siinä on käytössä yhteisöllinen ja kuntoutumista edistävä, monipuolisesti nykyistä etäteknologisia ratkaisuja hyödyntävä toimintamalli. Sieltä koordinoidaan palveluja myös etäämmälle asuville ikäihmisille. Hybridikorttelin tavoitteena on toimia niin sanottuna kuntokylänä. Ikäihmiset asuvat kuntokylässä oman kykynsä, mahdollisuutensa ja valintansa mukaisesti. Asua voi omassa kodissa ja asunnossa tai korttelin palveluasunnoissa, jonne heitä tuetaan ja avustetaan.

Rakennettaessa ja kehitettäessä uutta on tarkasteltava hyötyjä asiakkaiden, palveluiden järjestäjän ja henkilöstön näkökulmasta. Tärkeää asiakkaiden näkökulmasta on, että palvelut, joita tarvitsee ovat houkuttelevia ja helposti saatavilla. Asuinympäristö tukee heidän mahdollisuutensa osallistua ja harrastaa myös toimintakyvyn heikentyessä. Henkilöstön näkökulmasta moniammatillinen ja laaja-alainen toimenkuva lisäävät työtyytyväisyyttä ja työhyvinvointia.

Tilasuunnittelun ja rakentamisen näkökulmasta on tärkeä huomioida tilojen monikäyttöisyys, muunneltavuus ja nykylainsäädännön täytyminen. On myös huomioitava yhteisöllisyyden näkökulma. Yhteisiä eri tarpeisiin soveltuvia tiloja tulisi olla riittävä määrä. Piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida esteettömyys, toiminnallisuus sekä reittien / polkujen houkuttelevuus. Pienimuotoisia puutarhoja ja viheralueita tulee olla arjen aktiviteettien mahdollistamiseksi. Kesäaikoina voi hoitotyössä hyödyntää pienimuotoista kotieläinten pitoa, esimerkiksi lampaat, kanat, kissat tai koirat. Mäkelänrinteen luonnonläheinen paikka tarjoaa helposti tällaiset mahdollisuudet.

Yllä kuvatussa, suunniteltavassa palvelukonseptin viitekehyksessä nojataan Ageing in place ajatteluun. Ajatuksena siinä on paikallaan ikääntyminen / paikoillaan vanheneminen. Siinä korostuu asumisen jatkuminen samassa paikassa ja ympäristössä riippumatta ikääntymiseen liittyvistä toimintakyvyn muutoksista. Sekä ollaan kiinnostuneita asumisen ratkaisuista, joissa yhdistyvät sekä kotona asuminen, että sitä mahdollistavat palvelut. Mäkelänrinteen kehittämistyössä hyödynnetään ikäihmisten kuntoutumista edistäviä toimintamalleja ja teoriaa fyysisen, sosiaalisen ja symbolisten ympäristön merkityksestä ikäihmisten hyvinvointia tukevana tekijänä. (Vähäkangas ym. 2012 ja Elo 2006) Lisäksi kehittämistyössä rakennetaan akuuttitilanteiden toimintamalli liittyen etälääkäripalveluiden käyttöön.

Huomioitavaa on, että tämän kaltaiseen perusparannus-/ rakentamishankkeeseen ja toimintamallien kehittämistyöhön on mahdollista hakea hankerahoitusta eri kanavien kautta. (Liite 4)

5. YHTEENVETO

Ikääntyvän vanhustyön käytännöt on vuosien aikana muuttunut. 90-luvun ja tämän päivän toiminnoissa on nähtävissä jo eroa. Kun katsotaan ikääntyvien ihmisten hoidossa ja avustamisessa tulevaisuuteen, on käytännön toimet muuttumassa yhä enempi. Ei puhuta pelkästään hoitamisesta vaan pyritään ikäihmisen kuntoa ja hyvinvointia pitämään enempi yllä. Sen lisäksi pitää muistaa, että monelle ikääntyneelle palvelutalossa asuminen on hänen kotinsa. Palvelua tarvitsevan ikäihmisen näkökulmasta on tärkeää, että palvelut ovat lähellä, toimivia ja turvallisuutta luovia. On mahdollisuus kuntoa ylläpitävään ja virikkeitä ruokkivaan asuin ympäristöön.

Saavuttaakseen tämän päivän ja ennen kaikkea tulevaisuuden palveluasumisen laatua, nykyiseen kiinteistöön joudutaan tekemään mittavia kunnostus ja muutos töitä. Vaikka tehtäisiin täydellinen peruskorjaus, on muistettava, että rakenteisiin jää aina vanhaa rakennetta. Se saattaa jättää mahdollisuuden myöhempiin ongelmiin.

Liitteenä olevassa kustannusten vertailusta voi todeta, että uuden rakentamisen ja vanhan täydellisen peruskorjauksen ero on noin 10 % luokkaa. (Liite 3)
Uudisrakennuksen tilojen suunnittelussa voidaan toteuttaa ikäihmisten tulevaisuuden kuntoutuksen ja hoivan näkökulmaa paremmin. Samalla myös henkilökunnan resursseja voidaan hyödyntää paremmin järkevällä tilasuunnittelulla.

6. LIITTEET:

1. Aluehallintoviraston tarkastuskertomus 2017/36516
2. Siikajoen kunnan selvitys tarkastuskertomukseen 2017/36516
3. Mäkelänrinteen kunnostus / uudisrakennuksen kustannus vertailu, Siikajoen kunta, tekninen toimisto, 13.1.2021
4. Mäkelänrinne, perusparannus-/rakennushanke – alustava suunnitelma ja kuvaus huomioitavista tilatarpeista. Katriina Niemelä, M-L Karjuja 28.12.2020
5. Mäkelänrinteen tavoitehinta laskelman yhteenveto, Insinööritoimisto Metsärinne. 19.2.2020
6. Mäkelänrinteen sisäilmatutkimus, Kiwa Inspecta Oy 14.9.2018
7. Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Kiwa Inspecta Oy 22.5.2018
8. Vesikaton kuntotarkistusraportti, Katto Tutka Oy, 30.10.2013

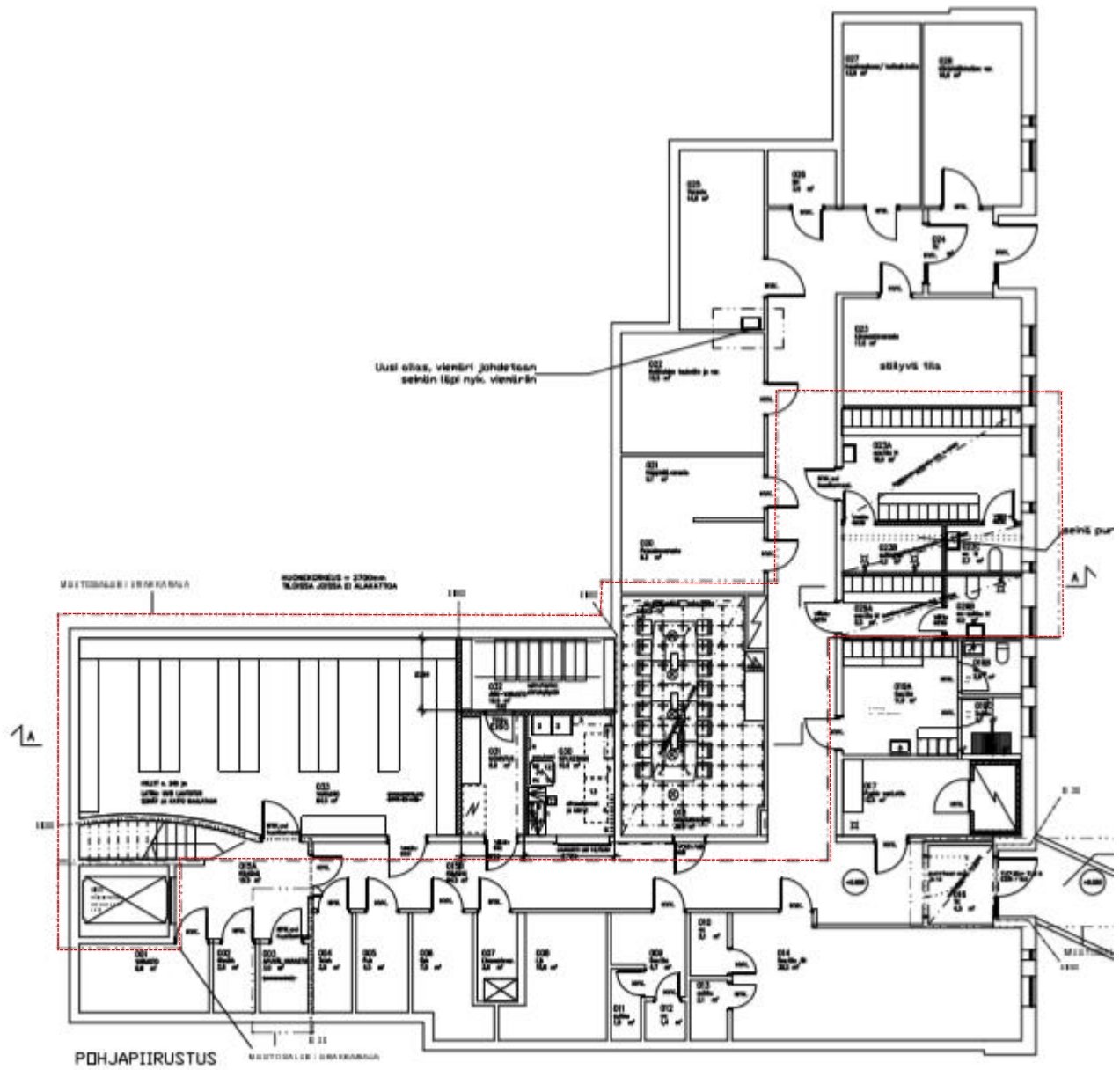
Lisäliite:

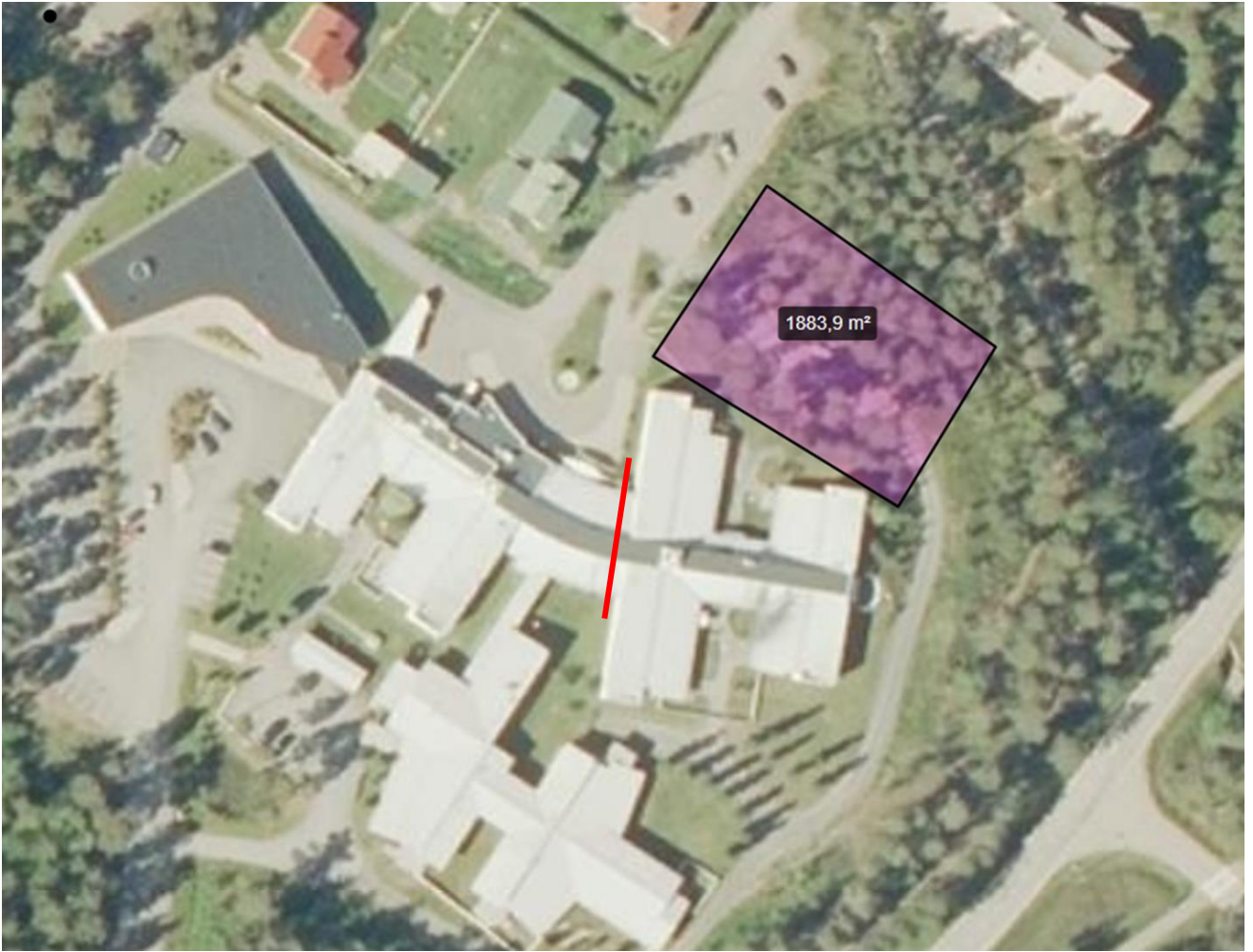


Hyvinvointi kuntayhtymän nykyinen osa, Seutukunnan hoivaosasto ja Käenpesä.

Katkoviivalla merkityllä alueella kunnan omistama kellarikerros, missä mm terveysaseman sosiaalitilat ja neuvottelutilat. Mäkelänrinne käyttää samaa neuvottelutilaa.

Kunnanomistama kellarikerros mm. terveysaseman sosiaalityt ja neuvotteluhuone.





| | | | | | |
|--|-----|------------------|---------------|--|--|
| solu1 | m2 | kpl | | | |
| palveluasunto | 21 | 11 | 231 | | |
| Palveluasunto | 26 | 1 | 26 | | |
| ryhmätila | 30 | 1 | 30 | | |
| varasto | 5 | 1 | 5 | | |
| solu 2 | | | | | |
| palveluasunto | 21 | 11 | 231 | | |
| Palveluasunto | 26 | 1 | 26 | | |
| ryhmätila | 30 | 1 | 30 | | |
| varasto | 5 | 1 | 5 | | |
| solu 3 | | | | | |
| palveluasunto | 21 | 12 | 252 | | |
| ryhmätila | 30 | 1 | 30 | | |
| varasto | 5 | 1 | 5 | | |
| Jätehuone (kylmä tila) | 15 | 1 | 15 | | |
| Yht. saunaos. Löylyhuone | 5 | 1 | 5 | | |
| Yht. saunaos. Pesuhuone | 13 | 1 | 13 | | |
| Yht.saunaos. Pukuhuone | 4 | 1 | 4 | | |
| Yht. saunaos. Puku ja vastaanottoh. | 7 | 1 | 7 | | |
| Yksikön esimiehen työtila | 15 | 1 | 15 | | |
| Siivouskeskus | 15 | 1 | 15 | | |
| Pyykinpesu ja likaisen pyykin käsittely | 11 | 1 | 11 | | |
| Puhtaan pyykin käsittely | 9 | 1 | 9 | | |
| Likapyykit | 4 | 1 | 4 | | |
| Liinavaatevarasto | 5 | 1 | 5 | | |
| Varasto hoitotarvikkeille | 10 | 1 | 10 | | |
| Apuvälineitten säilytys ja lataus | 10 | 1 | 10 | | |
| hoitajien toimistotilat | 18 | 1 | 18 | | |
| Lääkkeenjako huone | 8 | 1 | 8 | | |
| Kotihoidon toimisto | 20 | 1 | 20 | | |
| Inva-wc | 5 | 1 | 5 | | |
| Wc-yhteiset tilat | 4 | 1 | 4 | | |
| Tuulikaappi+pyörätuolien pesu | 15 | 1 | 15 | | |
| Ulkovälineille varasto | 10 | 1 | 10 | | |
| Henk. Pukuhuone | 6 | 1 | 6 | | |
| Henk. pukuhuone | 12 | 1 | 12 | | |
| Henk. Suihku | 2,2 | 2 | 4,4 | | |
| Henk. Wc | 2,2 | 2 | 4,4 | | |
| Henk. Taukhuone/kahvihuone | 12 | 1 | 12 | | |
| Aula | 20 | 1 | 20 | | |
| käytävä | 75 | 2 | 150 | | |
| iv konehuone | 25 | 2 | 50 | | |
| sähkötila | 4 | 2 | 8 | | |
| kuntosali/fysioterapia | 50 | 1 | 50 | | |
| Vainajien huone | 12 | 1 | 12 | | |
| | | hum ² | 1402,8 | | |
| Huom. Suunnittelussa huomioidaan laajennus varaus uudelle valmistus/jakelukeittiölle. | | | | | |

