

Lauri Lepistö

Palvelukeskus Mäkelänrinne, hankesuunnitelma



Insinööri (AMK)

Rakennus- ja
yhdyskuntatekniikka

Kevät 2022



KAMK • University
of Applied Sciences

Tiivistelmä

Tekijä: Lepistö Lauri

Työn nimi: Palvelukeskus Mäkelänrinne, hankesuunnitelma

Tutkintonimike: Insinööri (AMK), rakennustekniikka

Asiasanat: Hankesuunnittelu, palvelukeskus, palveluasuminen, ikäihminen

Opinnäytetyön tavoitteena on laatia Siikajoen kunnan kiinteistölle, Palvelukeskus Mäkelänrinteelle, hankesuunnitelma. Hankesuunnitelmassa käydään eri vaihtoehtoja lävitse, mitä palvelukeskukselle tulisi tehdä. Kiinteistö on käyttöikänsä lopussa ja vaatii peruskorjausta tai uuden rakentamista.

Hankesuunnittelua varten tekninen lautakunta valitsi hanketyöryhmän, jonka johdolla hankeselvitystä vietiin eteenpäin. Hankkeessa nousi esille viisi eri vaihtoehtoa, josta kolmea tutkittiin tarkemmin. Vaihtoehtoja selvitettiin vaikutus toimintaan, toteutus, kustannusten muodostuminen ja aikataulu. Hankesuunnittelun loppuosassa selvitettiin vanhusväestön kehittymistä Siikajoen kunnan alueella ja visioitiin tulevan peruskorjauksen tai uuden palvelukeskuksen tulevia tarpeita ja mahdollisuuksia.

Hankesuunnitelma on tehty kunnallista päätöksentekoa tukemaan. Hankesuunnitelman esittely Siikajoen kunnan tekniselle lautakunnalle, kunnanhallitukselle ja valtuustolle kuului opinnäytetyöhön.

Hankesuunnitelma kävi kunnallisen päätöksenteon lävitse ja valtuusto päätti toteuttaa palvelukeskuksen uudisrakennuksena. Hanke jatkuu suunnittelu- ja rakennustoimikunnan johdolla toteutukseen.

Abstract

Author: Lepistö Lauri

Title of the Publication: Service center Mäkelänrinne, project plan

Degree Title: Bachelor of Engineering, Construction Engineering

Keywords: Project planning, service center, service housing, elderly person

The aim of the thesis is to prepare a project plan for the Siikajoki municipality's property, Service Center Mäkelänrinne. The project plan goes through different options for what should be done for the service center. The property is at the end of its service life and requires renovation or construction of a new building.

For project planning, the Technical Board selected a project team to lead the project study. The project highlighted five different options, three of which were further explored. The alternatives were used to determine the impact on operations, implementation, cost formation and schedule. At the end of the project planning, the development of the elderly population in the Siikajoki municipality area was investigated and the future needs and possibilities of the future renovation or new service center were envisaged.

The application plan has been made to support municipal decision-making. The presentation of the project plan to the Siikajoki municipality's technical board, municipal government and council were parts of the thesis.

The project plan went through municipal decision-making and the council decided to implement the service center as a new building. The project will continue with the design and construction committed implementation.

Alkusanat

Opinnäytetyön toimeksiantajana on Siikajoen kunnan tekninen toimi. Kiitokset kunnan teknisen toimen johtajalle, Satu Kaipiolle, joka luotti ja esitti hanketyön vetäjäksi minua. Kiitos myös koko hanketyöryhmälle, jossa saimme käydä hyvää keskustelua vanhuspalvelun nykytilasta ja ennen kaikkea tulevaisuudesta.

Keskustelujen pohjalta jäi tunne, että olimme nykyaikaa edellä miettiessämme, mitä vanhuspalvelu tulisi olla tulevaisuudessa. Kiitos Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän Hoidon ja hoivan palveluiden tulosalueen johtajalle, Katriina Niemelälle, jonka kautta saimme näkymiä tulevaisuuden hoivapalveluun.

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Rakennushanke	3
2.1	Hankesuunnittelu	3
2.2	Pölynhallinta peruskorjauksessa	3
2.3	Työturvallisuus, käyttäjien ja asukkaiden turvallisuus	4
3	Hanketiedot	6
3.1	Kohteen perustiedot	6
3.2	Hankkeen perustiedot	8
3.3	Kiinteistön tämänhetkinen toiminta	8
4	Työryhmän kokouksessa esille tulleita asioita	10
4.1	Hankesuunnitelman lähtötilanne	10
4.2	Hankesuunnitelman vaihtoehdot	10
4.3	Työryhmässä esille nousseita asioita	11
5	Hankkeen vaihtoehdot	12
5.1	VE 2 Täydellinen peruskorjaus	12
5.1.1	Vaikutus toimintaan	12
5.1.2	Toteutus	13
5.1.3	Kustannusten muodostuminen	13
5.1.4	Toteutuksen aikataulu	15
5.2	VE 3 Uudisrakennus	16
5.2.1	Vaikutus toimintaan	16
5.2.2	Toteutus	16
5.2.3	Kustannusten muodostuminen	17
5.2.4	Toteutuksen aikataulu	18
5.3	VE 4 Kiinteistön ja toiminnan myynti	19
5.3.1	Vaikutus toimintaan	19
5.3.2	Toteutus ja kustannusten muodostuminen	19
5.3.3	Toteutuksen aikataulu	20
6	Alustavaa suunnitelmaa toimintamallista ja kuvausta huomioitavista tilatarpeista	21
6.1	Suunnitelmaa toimintamallista	21
6.2	Visio tulevasta	26

7	Yhteenveto	28
	Lähteet	29
	Liitteet	

1 Johdanto

Tuntuu yllättävältä, että 1990-luvun alussa rakennetut kiinteistöt alkavat tänä päivänä olemaan kuntensa puolesta käyttöikänsä lopussa. Näin etenkin, kun niitä vertaa vanhoihin hyväkuntoisiin rakennuksiin, joita edelleen on yhteiskunnassa käytössä. Tulee mieleen, että onko 1900-luvun loppupuolella alettu suunnittelemaan rakennuksia, jotka ovat käytön puolesta esteettömiä. Rakennusten lattiataso on lähellä maanpintaa. Ajatuksena tietenkin on, että pyörätuoli ja kävelytuella liikkuvien on helppo liikkua sisään ja ulos. Samalla ei ole kiinnitetty huomiota siihen, että koko rakennuksen perustus jää matalaksi. Onko myös rakentamisessa eletty murros aikaa tuossa vaiheessa? Uusia tuotteita on saapunut markkinoille, tai ehkä on ollut vähäinen kokemus uusista rakennustavoista tai arkkitehtuurilla on lähdetty hakemaan näyttävyyttä rakennuksiin.

Opinnäytetyön kohteena on 90-luvun alussa rakennettu vanhusten palvelukeskus. Rakennuksen eri vaiheita läpi käydessä löytyi eri kuntotutkimuksissa mainintoja heikosta suunnittelusta tai huolimattomasta rakentamisesta. En haluaisi uskoa, että asiat olisivat noin. Uskon vahvasti, että rakennukset on suunniteltu ja rakennettu sen ajan tietämyksellä.

Palvelukeskuksessa on myös toiminnallisia heikkouksia tämän päivän palvelukeskuksiin verrattuna. Asiakashuoneet ovat työntekijöiden näkökulmasta hajautettuna. Se tietää henkilökunnalle paljon askelia työvuoron aikana. Varmasti myös hoidon ja huolenpidon työkenttäkin on muuttunut näiden vuosien aikana. Se myös kehittyy koko ajan lisää.

Opinnäytetyössä on pohdittu Palvelukeskus Mäkelänrinteen tulevaisuutta. Onko taloudellisempaa ja toiminnallisesti järkevämpää kunnostaa kiinteistö vai kenties rakentaa uusi tilalle ja purkaa nykyinen rakennus? On vaihtoehto sitten kumpi tahansa, on myös mietittävä, mikä on järkevin tulevaisuutta ajatellen. Rakennuksessa tulee nähdä toimintaa myös 20–30 vuotta eteenpäin. Siinä tapauksessa tulee miettiä myös tarkasti toimintaympäristöä.

Opinnäytetyönalkutilanteessa otettiin erilaisia vaihtoehtoja tarkasteluun. Työn alkuvaiheessa jätettiin pois vaihtoehto, jonka mukaan rakennukselle ei tehdä mitään. Se ei ole tämän päivän tilanteessa edes vaihtoehto. Myös kevyttä remonttia ei nähty järkeväksi vaihtoehdoksi. Taustalla on kuitenkin viranomaisten tarkastuksessa havaitut puutteet, jotka johtavat siihen, että rakennukselle on tehtävä kunnostavia toimenpiteitä. Hanketyöryhmässä otettiin esille myös vaihtoehtona myydä kiinteistö ja toiminta yksityisille palveluntuottajille. Hanketyön aikana käytiin myös

se vaihtoehto yhtenä mahdollisuutena. Ehdotus kuvastaa sitä, että työskentelyn aikana todellakin pyrittiin tutkimaan kaikki mahdollisuudet.

Opinnäytetyön tärkein tavoite oli tukea kunnallista päätöksentekoa. Hoidin kiinteistöpäällikön sijaisuutta ja hankesuunnitelman tekeminen tuli tehtäväkseni. Sain myös luvan tehdä aiheesta opinnäytetyön Kajaanin ammattikorkeakoulun rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutukseen. Hankesuunnitelma on julkaistu kunnallisissa pöytäkirjoissa ja liitetiedostoissa.

2 Rakennushanke

2.1 Hankesuunnittelu

Rakennushanke alkaa, kun tila tai rakennus päätetään hankkia rakentamalla tai peruskorjauksella. Hanke päättyy, kun rakennettu tila tai rakennus otetaan käyttöön. Rakennushanke jakaantuu eri vaiheisiin. Hankkeen vaiheet ovat tarveselvitys, hankesuunnittelu, rakennussuunnittelu, rakentaminen ja käyttöönotto. [1.]

Rakennushanketta koskevat tärkeimmät päätökset tehdään hankkeen ensimetreillä. Huolellisesti tehty hankesuunnittelu vähentää rakennushankkeen kustannuksia ja parantaa lopputuloksen laatua. Hankesuunnitteluvaiheessa arvioidaan toteuttamismahdollisuuksia ja toteutusvaihtoehtoja. Arvioinnin tulokset kootaan hankesuunnitelmaksi. Hankesuunnitelmassa asetetut laajuus- ja laatu tavoitteet määrittävät hankkeen kustannustason ja aikataulun. Rakennushankkeen toteutumisen reunaehdot määritetään hankesuunnitteluvaiheessa. Rakennuspaikan rakennettavuus ja kaa-voitukseen liittyvät asiat käydään hankesuunnitteluvaiheessa lävitse. Rakennushankkeen vaiheet ja niiden ajateltu kesto ja aikataulu esitetään hankeaikataulussa. Lisäksi esitetään arvio hankkeen kustannuksista hankesuunnitelmassa. [2.] Hankesuunnittelussa on tärkeä olla mukana kiinteistönomistaja, mutta ennen kaikkea myös käyttäjien edustaja. Käyttäjillä on vahva näkemys, mil-laista toimintaa tiloissa on ja mitä huomioita se vaatii jo suunnitteluvaiheessa. Investointipäätös tehdään hankesuunnitelman pohjalta.

2.2 Pölynhallinta peruskorjauksessa

Suunnitelmallisella ja kokonaisvaltaisella pölyntorjunnalla voidaan merkittävästi vähentää rakennustyöntekijöiden altistumista epäpuhtauksilta ja estää rakennuksen käyttäjille epäpuhtauksista aiheutuvia terveys- ja viihtyvyyshaittoja korjausrakentamisessa. Jatkuva alipaineisuus ja tiivis osastoiminen viereisiin tiloihin nähden ovat osoittautuneet tehokkaiksi menetelmiksi pölyn leviämisen estämisessä työmaan ulkopuolelle. Korjausrakentamisessa on syytä käyttää mahdollisimman paljon myös kohdepoistoja. Korjattavan tilan ja ympäröivän tilan painesuhteen hallitsemiseksi on rakennettava sulkutila. Korjauskohteessa ei sallita työmaa-alueen tuuletusta lainkaan. Korjausalueen ja ympäröivän tilan välistä paine-eroa tulee seurata jatkuvasti paine-eromittareilla.

Paine-eron tavoitearvoksi annetaan 5–15 Pa. Pölyntorjunnasta on laadittu useita kattavia toteutusohjeita, esim. ”Pölyntorjunta rakennustyössä” [3.].

Sairaaloiden ja myös palveluasumisen yksiköiden korjaushankkeissa puhtausvaatimukset ovat erittäin korkeat. Tilaajan tehtävä on määrittää tilat, joihin pölyä ei saa päästä. Tilaajan tulee sopia päätoteuttajan kanssa, miten toteutetaan pölyntorjunnan todentaminen. Mikäli korjaustyö on sovittu tehtävän Sisäilmastoluokitus 2008-julkaisussa esitetyn puhtausluokan P1 mukaisesti, jossa on pintojen pölykertymälle määritelty sallitut enimmäisarvot. Pölykertymäarvot voidaan ottaa käyttöön, vaikka ei sovi edettävän luokan P1 edellyttämällä tavalla. Tuolloin on sopimukseen kirjattava, miten pölykertymä mitataan ja todennetaan. Tilaajan tehtävänä on määrittää vaadittava puhtaustaso ja urakoitsijan velvollisuus on käyttää tarvittavia pölyntorjunta- ja siivousmenetelmiä, jotta sovittu puhtaustaso saavutetaan. [4.]

2.3 Työturvallisuus, käyttäjien ja asukkaiden turvallisuus

Rakennuttamisen organisointi ja rakennushankkeiden toteuttaminen vaihtelevat suuresti hankkeesta toiseen. Rakennuttajan tulee aina tietää ja varmistaa, että tunnistetut riskit ovat hallinnassa ja ympäristö, jossa työtä tehdään, on turvallinen [5.]. Tilaaja tai rakennushankkeeseen ryhtyvä määrittelee, mikä taho on rakennushankkeessa rakennuttaja ja toimii rakennuttajan vastuuhenkilönä. Rakennuttajalla tarkoitetaan sitä, joka ohjaa ja valvoo rakennushanketta Valtionneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta 205/2009 mukaisesti.

Rakennuttaja ottaa työturvallisuusasiat huomioon päätöksenteossa budjettisuunnittelussa ja aikataulusuunnittelussa. Hänen tulee tehdä karkea riskinarviointi eri toteuttamisvaihtoehtojen vaikutuksesta hankkeen turvallisuusriskeihin erityisesti poikkeuksellisen vaativissa hankkeissa. Hän myös valitsee ne toteutusmuodot, jotka parhaiten tukevat myös turvallisuuden kokonaisvaltaista toteutumista. Rakennuttajan vastuuhenkilö nimeää turvallisuuskoordinaattoriksi asetuksen (205/2009) mukaisille rakennushankkeille.

Turvallisuuskoordinaattori kokoaa ja varmistaa yhdessä suunnitteluvastaavan kanssa hankkeen olemassa olevat lähtötiedot ja ohjeet. Lähtötietoja kootessa tulee huomioida rakentamisen turvallisuuteen vaikuttavat tiedot. Turvallisuuskoordinaattori osallistuu aktiivisesti suunnittelun ohjaukseen ja varmistaa työturvallisuustehtävien ja -tavoitteiden toteuttamiseen. Kohteen turvallisuusasiakirjan laadinnasta ja tietojen ajan tasalla pitämisestä huolehtii turvallisuuskoordinaattori.

Hänen tulee olla myös jatkossa yhteydessä päätoteuttajaan, jonka kanssa käydään työturvallisuusasiat läpi sekä valvoo työn aikana, että turvallisuusohjeita noudatetaan. [5.]

3 Hanketiedot

3.1 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 hyvinvointikuntayhtymä. Hanke koskee Siikajoen kunnan omistamaa osaa. [6, s. 3.]

Kunnan omistama osa on 1989–1990 rakennettu 2370 m^2 pääsääntöisesti yhdessä kerroksessa oleva kiinteistö. Hyvinvointikuntayhtymän omistaman osan alla on kellarikerros, joka on kunnan omistama tila. Kuvassa 2 näkyy kunnan ja hyvinvointikuntayhtymän omistukset. [7.]

Kiinteistössä on Siikajoen kunnan keskuskeittiö sekä kytketty yhdyskäytävällä myös kehitysvammaisten asumispalvelua järjestävä Kaarnakotiin ja terveyskeskukseen (kuva 1) [6, s 3].



Kuva1. Mäkelänrinteen alueen tonttijako [8]



Kuva 2. Harmaa osa on hyvinvointikuntayhtymän omistama osa [7].

Tekninen lautakunta on kokouksessaan 25.3.2020 perustanut hankesuunnittelutyöryhmän, jonka tehtävänä on kartoittaa Mäkelänrinteen kiinteistön korjaus- tai uudisrakentamisen. [6, s. 4.]

Hankesuunnittelutyöryhmään kuuluu:

Kaipio Satu	Tekninen johtaja
Lepistö Lauri	Kiinteistöpäällikön sijainen, työryhmän pj.
Kastell Pekka	Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän edustaja
Niemelä Katriina	Raahen Seudun hyvinvointikuntayhtymän edustaja
Yrjänä Juhani	Teknisen lautakunnan puheenjohtaja
Anne Heilala-Tervo	Teknisen lautakunnan jäsen
Mikko Kinnunen	Kunnanhallituksen edustaja

3.2 Hankkeen perustiedot

Mäkelänrinteen palvelukeskus on kunnoltaan ja käytännöllisyydeltään heikko ja epäkäytännöllinen. 30-paikkaiseksi palvelutaloksi rakennus on sokkeloinen ja asiakkaiden huoneet on järjestelty hajautetusti. [6, s. 4.]

Siikajoen kunnassa vanhusten palveluasumista on Siikajoen kylällä (yksityinen toimia) ja Paavolassa oleva yhteisöasumispalvelua tarjoava Paavolatalo. Palveluasumista tarvitaan tulevaisuudessakin väestön vanhetessa. [6, s. 4.]

Nykyinen malli, jossa ruuan valmistus, Kaarnakoti ja terveystakeskus ovat kiinteästi yhdessä Mäkelänrinteen palvelukeskuksen kanssa, on nähty toimivaksi järjestelyksi. Kiinteistön tekniikka palvelee koko Mäkelänrinteen rakennusta, jossa palvelukeskuksen lisäksi on myös keittiöitä. Sähkö, vesi, paloilmotuslaitteisto ovat samaa järjestelmää koko rakennuksessa. [6, s. 4.]

3.3 Kiinteistön tämänhetkinen toiminta

Kuntayhtymän osa jakaantuu kahteen osaan: Käenpesä, joka on kehitysvammaisten asuntola ja on Kaarnakodin käytössä. Toisessa osassa on seutukunnallinen hoivaosasto, jossa on 14 paikkaa ja jossa on asiakkaat sijoitettu 2–4 asiakasta/huone. [6, s. 5.]

Hyvinvointikuntayhtymän omistamassa Käenpesässä on tehty remonttia vuosina 2016/2017. Sen yhteydessä asukashuoneisiin on rakennettu wc ja peseytymistilat sekä keittiökalustus. Ilmastointia on parannettu uusimalla iv-linjastoja ja käyttövesilinjat on uusittu. Samassa yhteydessä on kaikki pinnat (katto, seinät, lattia) uusittu. [6, s. 5.]

Kunnan puolella on jo vuonna 1990 ollut kattovuotoja ensimmäisen kerran. Vesikatolla on vuosien aikana tehty paikkauksia, tiivistetty valmistusvaiheessa huonosti tehtyjä pellin taitoksia ja läpivientejä. H-mallinen asumispalveluyksikkö on haasteellinen työskennellä. Vuosien aikana kohonneita huonelämpötiloja ja ilmanlaatua on parannettu yksittäisillä jäähdytysyksiköillä. Muutamilla työntekijöillä on esiintynyt allergisia oireita käytävillä ja osassa toimistotiloja. Palvelukeskuksen sijaintia pidetään hyvänä asiakkaiden näkökulmasta. [6, s. 5.]

Kotihoidon toimisto sijaitsee kyseisessä rakennuksessa. Lisäksi Siikajoen kunta on keskittänyt ruuan valmistuksen 2008 peruskorjattuun palvelukeskuksen keittiöön. Keskuskeittiössä valmistetaan lämpimät ateriat kunnan alueella oleville kouluille, päiväkodeille, Paavolatalon asumisyksiköön ja Mäkelänrinteen alueella oleviin yksiköihin. [6, s. 5.]

4 Työryhmän kokouksessa esille tulleita asioita

4.1 Hankesuunnitelman lähtötilanne

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). Kirjallinen selvitys epäkohtien korjaus tulee olla tehtynä 31.5.2018 mennessä. [6, s. 6.]

Työnantajan on selvitettävä työpaikan rakenteiden ja materiaalien kunto. Lisäksi toimitettava työterveyshuollon tai muun terveydenhuollon asiantuntijan lausunnon sisäilman laadusta aiheutuvasta terveysvaarasta aluehallintovirastolle. Lisäksi on pitänyt selvittää, mihin toimenpiteisiin ja millä aikataululla työnantaja ryhtyy vaarojen ja haittojen poistamiseen. (Liite 1.)

Työsuojelutarkastuksessa on noussut esille työpaikan huono ilmanlaatu. Lisäksi on todettu työpisteiden huono ergonomia, joka johtuu asukkaiden suuresta hoidettavuudesta ja ahtaista huoneiloista. Myös sähköturvallisuuteen on kiinnitetty huomiota. Työkohteissa on paljon jatkojohdot, koska kiinteitä pistorasioita ei ole riittävästi. (Liite 1.)

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

4.2 Hankesuunnitelman vaihtoehdot

Hankesuunnittelun lähtötilanteessa lähdettiin liikkeelle neljällä eri vaihtoehdolla [6, s. 6]:

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 yksityisille palveluiden tuottajille. Kunta oli aikaisemmin käynyt jo neuvotteluja yksityisen palvelutuottajan kanssa, mutta ne olivat keskeytyneet. Hankesuunnitteluryhmä päätti lähteä tutkimaan vaihtoehtoja VE2-VE4. [6, s. 6.]

4.3 Työryhmässä esille nousseita asioita

Rakennuksen vesikatot ovat tulleet kuntonsa puolesta käyttöikänsä päähän. Konesaumatussa peltikatteessa oli kattotutkimuksessa havaittu useita ns. ohennusvirheitä pellityksen poikki-saumojen kohdalla. Myös vanhojen turvavarusteiden kiinnityspisteissä vesikate on korjattu saumatuin palavaihdoin. Työn toteutus ei edusta erityisen korkean ammatillista laatutasoa. [9.] Vuotokohtia on korjattu useita kertoja. Keskuskeittiön osalta kattopinnoite on uusittu laajemmin, noin 100 m² osalta vuoden 2018 syksyllä. [6, s. 6.]

Ilmanvaihtokoneet ja putkistot ovat selkeästi tulleet kuntonsa puolesta käyttöikänsä päähän. Sisäilmatutkimuksen yhteenvedossa ja johtopäätöksissä ei ole voitu arvioida kulkeutuuko tuloilma-kanavien äänenvaimentimien ja ilmanvaihtokoneiden mineraalivillaeristeistä kuituja sisäilmaan. Tutkimuksessa todetaan, että sisäilmassa liikkuu paikoin mineraalikuituja. [10.] Koneiden teho ja kanaviston koko ei välttämättä täytä tämänhetkisiä ilmanvaihtovaatimuksia. [6, s. 6.]

Keskuskeittiöön on tehty täydellinen peruskorjaus 2008. Keittiön laitteisto ja pinnat on tehty keskuskeittiön vaatimusten mukaisesti. [6, s. 7.]

Kellarikerroksessa on remontoitu tiloja terveysaseman rakentamisen yhteydessä. Tilat ovat terveyskeskuksen ja Mäkelänrinteen yhteiskäytössä. [6, s. 7.]

Mäkelänrinteen parkkialue on palvelukeskuksen hoito- ja keskuskeittiön henkilöstön lisäyksien vuoksi käyneet liian pieneksi. Henkilökunta käyttää samaa parkkialuetta kuin vierailijat. Työntekijät ovat joutuneet jättämään autoja myös pelastustien varteen, mikä tuo omat riskinsä pelastustien käytöstä. [6, s. 7.]

5 Hankkeen vaihtoehdot

5.1 VE 2 Täydellinen peruskorjaus

5.1.1 Vaikutus toimintaan

Täydellistä peruskorjausta on haasteellista toteuttaa tilanteessa, jossa korjaus etenee vaiheittain ja osa osastoista on käytössä remontin aikana. Talotekniikka koskee koko kiinteistöä, joka hankaloiittaa ilmastoinnin, lämmityksen, käyttöveden, sähköjen ja automaation uusimista. Missään vaiheessa ei voida katkaista edellä mainittuja toimintoja. Silti joudutaan rakentamaan rinnalla uutta tekniikkaa. Käytännössä se tarkoittaa kokonaan uusien läpivientien ja reittien tekemistä. Peruskorjauksen yhteydessä on myös huolehdittava todella tarkasti pölyn leviämisen estäminen. Toisaalta melu on monesti todella vaikea rajata sisätiloissakin pienelle alueelle. Toden näköisesti melu tulisi häiritsemään asukkaita ja henkilökuntaa kohtuuttomasti. [6, s. 8.]

Mikäli kiinteistö suljetaan kokonaan käytöstä pois remontin aikana, itse remontin suunnittelu ja toteutus helpottuvat. Käytännössä pitäisi löytyä väliaikainen asumispaikka asukkaille. Kaikki 30 paikkaa pitää siirtää toisaalle. Toki huomioitava myös se, että kuinka paljon remontti vaikuttaa Hyvinvointikuntayhtymän osastolle. Joka tapauksessa osa tekniikasta ja automaatiosta on yhteinen osastojen välillä. Pahimmassa tapauksessa joudutaan siirtämään myös sen osaston 14 paikkaa toisaalle. [6, s. 8.]

Asiakkaiden väliaikaisia asuintiloja ei löydy valmiina kunnan alueelta. Joudutaan tekemään mittavia muutostöitä, jotta asiakkaat voisivat turvallisesti asua väliaikaisessa kodissa. Toisaalta asiakaspaikkoja ei voida kovin hajauttaa, nykyisellä hoitajamäärällä on mahdoton turvata heidän hoitonsa taso. Yhtenä mahdollisuutena on siirtää asiakkaat remontin ajaksi esimerkiksi Raahessa vapautuviin tiloihin, jotka nekin ovat käyttöikänsä loppupäässä, mutta toimivia edelleen. [6, s. 8.]

Keskuskeittiön toiminta joudutaan miettimään myös tarkasti. Saadaanko väliaikaisin ratkaisun toiminta nykyisessä paikassa toimimaan? Tulee käydä tarkasti läpi suunnitteluvaiheessa, että tärkeät tekniikan toiminnat pystytään turvaamaan koko remontin aikana. Osittain remontin aikana joudutaan myös keskuskeittiöön uusimaan tekniikkaa, lähinnä ilmastoinnin suhteen. Keskuskeittiölle ei ole suoraan väistöpaikkaa kunnan alueella. Lähinnä ehkä Ruukin koulukeskuksen keittiö,

mutta sekin on liian pieni hoitamaan koko kunnan ruokatoimituksia. Valmistuskeittiöiden hajauttaminen eri pisteisiin vaatii varmasti päivityksiä nykyisiin jakelukeittiöihin. [6, s. 8.]

5.1.2 Toteutus

Toteutuksesta on tehtävä tarkemmat suunnitelmat käytännön järjestelyistä. On selvitettävä, onko järkevämpää tehdä peruskorjaus koko kiinteistössä kerralla vai osastoittain edeten. Remontti hanke on niin laaja, että suunnittelutyö on tehtävä kaikkien osa-alueiden suhteen. Rakennusteknillinen, lvi-tekniikan osalta ja sähkö- ja automaatiotekniikan osalta. Mahdollisesti suunnittelutyön alkuvaiheessa voi tutkia remontin kustannusvaikutusta osa remontoinnin ja koko kiinteistön remontin välillä. Turhan työn välttämiseksi päätös remontin toteutusjärjestelyistä on tehtävä mahdollisimman pian suunnittelutyön aloituksesta. [6, s. 8–9.]

Asiakaspaikkojen väistötilat on kartoitettava myös ennen suunnittelutyön aloittamista. Joka tapauksessa tarvitaan väistötiloja osalle asiakkaita. Kaikkia kolmeakymmentä asiakaspaikkaa ei saada mahtumaan jäljelle jääviin tiloihin. Käytännössä väistötilat ovat Hyvinvointikuntayhtymän toisissa yksiköissä. Tulee myös selvittää väliaikaisten väistötilojen rakentaminen Mäkelänrinteen välittömään läheisyyteen. [6, s. 9.]

5.1.3 Kustannusten muodostuminen

Mäkelänrinteen palvelukeskukseen on tehty tavoitehintalaskelma. Laskelman on tehnyt Insinööri- ja Koneurakointi Metsärinne Oy. (Liite 3) Se perustuu seuraaviin kuntotutkimuksiin [6, s. 9.]:

- Kiwa Inspecta Oy:n tekemään Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus 2018 [7]
- Kiwa Inspecta Oy:n tekemään Sisäilmatutkimukseen 2018 [10]
- Kattotutka Oy:n tekemään Vesikaton kuntotarkistus 2013 [9]

Näiden pohjalta korjausasteeksi on määritelty 66,9 %. Tavoitehintalaskelman laajuus on 2 370 m², 2 667 brm², 9 503 rm³. [6, s. 9.]

Tavoitehinta on 4,2 milj. euroa ja hankevaraukset 0,5 milj. euroa eli 4,7 milj. euroa (ALV 0 %). Taulukoissa 1 ja 2 on vertailut peruskorjauksen kustannuksista 20 vuoden maksuajalla kahden prosentin korolla kahdessa eri laajuudessa toteutettuna. Taulukoissa näkyvät myös 20 vuoden ajalta kiinteistön laskennallinen kulutus, kiinteistönhoito ja poistot. (Liite 4)

Laskettu tavoitehinta koskee kunnan omistamaa osuutta kiinteistöstä mukaan lukien keskuskeittiön ja kellarin. Laskelmassa koko kiinteistö remontoidaan yhtä aikaa. Jakamalla remontti vaiheisiin kustannukset tulevat nousemaan. [6, s. 9.]

Kokonaiskustannukset nousevat väistötilojen järjestämisestä asukkaille [6, s. 9]. Kunnan alueelta ei löydy tiloja, johon voisi kaikki palvelukeskuksen asukkaat siirtää. Asukkaiden hajauttaminen kunnan alueella eri kohteisiin on hoidollisesti mahdotonta. Henkilökunnan nykyinen määrä ei riitä asukkaista huolehtimiseen. Väistötiloja tulisi etsiä esim. Raahen kaupungin alueelta. Keskuskeittiön toiminnot voi hajauttaa kouluille, mutta koulujen keittiöitä joudutaan myös kunnostamaan ruuan valmistusta varten.

PERUSKORJAUS PALVELUASUMISOSIO, keittiö ja yhteistilat jätetään entiselleen
n. 1500 kem²

Omaan taseeseen laina (korko 2 %)	3603000
	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 kiinteistöhoiton	4324977,14
*RAS:n osion lunastus	420000
*RAS:lta tulevan osion peruskorjaus	330000
Lisäksi väistötilojen vuokra ja käyttö kulut?	
Asiakkaiden siirto peruskorjauksen ajaksi väistötiloihin	

*Päivitetty (10.4.) RAS:n osion lunastus ja ns. seutuhoivan peruskorjaus

Taulukko 1. Peruskorjauksen tavoitehinta n. 1500 kem²

PERUSKORJATAAN MÄKELÄNRINNE, sisältäen keittiön
ja yhteistilat (1990 valmistuneet)
2670 kem², kunnan omistama osa

Omaan 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 kiinteistöhoidon	5656405,71
*RAS:n osion lunastus	420000
*RAS:lta tulevan osion peruskorjaus	330000
Lisäksi väistötilojen vuokra ja käyttö kulut? Asiakkaiden siirto peruskorjauksen ajaksi väistötiloihin?	

*Päivitetty (10.4.) RAS:n osion lunastus ja ns. seutuhoivan peruskorjaus

Taulukko 2. Peruskorjauksen tavoitehintaa 2670 kem²

5.1.4 Toteutuksen aikataulu

Remontin toteutus aikataulu [6, s. 11]:

- Investointipäätös 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

5.2 VE 3 Uudisrakennus

5.2.1 Vaikutus toimintaan

Uuden rakennuksen rakentamisen aikana toiminta voi jatkua nykyisissä tiloissa. Ulkopuolisia liikennejärjestelyjä mahdollisesti tulee muuttaa. Lisäksi huomioitava, että missään uuden rakentamisen vaiheessa ei estetä pelastus- ja ambulanssien kulkemista Mäkelänrinteen nykyisiin tiloihin. [6, s. 12.]

Rakentamisen ajaksi on tehtävä pelastusteiden aukipitosuunnitelma, johon on kirjattava toimenpiteet pelastusteiden käytettävyyden turvaamiseksi. Rakentamisen aikana tulee häiriötä rakentamisen äänistä, mutta vähäinen häiriö sijoittuu päiväsaikaan aamusta iltapäivään [6, s. 9].

5.2.2 Toteutus

Alueelle on mahdollista rakentaa uusi rakennus, purkamatta nykyistä rakennusta. Tällä hetkellä Mäkelänrinne ja siihen liittyvät muut yksiköt ovat sijoittuneet seitsemälle eri kiinteistöllä. Kunnan omistama Vaahteran kiinteistö voidaan purkaa, jolloin saadaan alueelle uudet parkkitilat henkilökunnan ja vierailijoiden käyttöön. Uusien tilojen valmistuttua vanha rakennus puretaan pois ja tilalle saadaan suojainen sisäpiha asukkaiden käyttöön. [6, s. 12.] Uudet tilat yhdistetään yhdyskäytävällä nykyisiin ruokailu- ja yhteiskäyttötiloihin. Henkilökunta ja asukkaat pääsevät siirtymään yhdyskäytävän kautta ruokailutiloihin ja sen kautta aina terveyskeskukseen asti sisätiloissa. Tämä helpottaa varsinkin talvella liikkumista rakennuksen eri osastojen välillä.

Nykyisen palvelutalon purkuvaiheessa on varmistettava, että Hyvinvointikuntayhtymän osalle jää toimiva rakennustekniikka. Uuden palvelutalon rakentamistavasta ja urakkamuodosta päättää myöhemmin siihen valittava suunnittelu- ja rakentamistoimikunta. Samassa yhteydessä kiinteistöt yhdistetään yhdeksi kiinteistöksi. [6, s. 12.]

5.2.3 Kustannusten muodostuminen

Uudisrakennustilanteessa kustannukset muodostuvat uuden rakentamisesta, vanhan osan purkamisesta ja sisäpihan rakentamisesta. Mahdollisuus on myös Vaahtera purkamiseen, mikäli tarvitaan lisätilaa rakentamiselle tai liikennöintialueeksi. Taulukossa 3 ja 4 (Liite 5) on vertailu kustannuksista uuden rakentamisesta kahdessa eri mittakaavassa ja 20 vuoden maksuajalla sekä kahden prosentin korolla. Samoin on verrattu myös Kuntarahoituksen leasing- ja lainana omaan taseeseen -vaihtoehtojen eroja. Taulukoissa näkyvät myös 20 vuoden ajalta kiinteistön laskennallinen kulutus, kiinteistönhoito ja poistot. [6, s. 12.]

Uuden 36-paikkaisen palvelutalon rakennuskustannukset ovat 3,5–4,5 milj. mihin vaikuttaa maapohja, rakennustapa ja taso sekä huonetilaraajat. 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 purkualueena peruskorjauksessa mainittuja neliömäärää 2 667 brm², purkukustannukset ovat 0,2–0,35 milj. Sisäpihan rakentamisen kustannukset määräytyvät paljolti siitä, millaisia virikkeitä sisäpihalle rakennetaan. Arvio on noin 0,3–0,4milj. välissä. [6, s. 12–13.]

20 VUODEN MAKSUAIKA, KORKO 2 %	
RAKENNETAAN UUSI PALVELUASUMISOSIO, keittiö ja yhteistilat jätetään entiselleen n. 1500 kem ²	
Kuntarahoituksella leasing (korko 2 %), kustannus 20 vuotta sis. Lunastushinnan	4123000
** Urakoitsija rakentaa kohteen	3289828
maks. vuodessa noin	173000
lunastushinta (jäännösarvo 20 %), lunastusmahdollisuus 20 vuoden kuluttua	833172
Omaan 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	3300000
hoitokulut 20 vuotta HUOM sis. Keittiön ja yht.tilat sisältää kaikki kiinteistöön kohdistuvat kulut, lämpö-, sähkö-, vesikulut, poistot ja kiinteistönhoidon	4477834,29
*RAS:n osion lunastus	420000
*RAS:lta tulevan osion peruskorjaus	330000
purkukulut, vanha palveluasumisosio puretaan kokonaan	170000
*Päivitetty (10.4.) RAS:n osion lunastus ja ns. seutuhoivan peruskorjaus	
**Päivitetty (29.4.) tekstikorjaus	

Taulukko 3. Uuden rakentamisen tavoitehintaa n. 1500 kem²

20 VUODEN MAKSUAIKA, KORKO 2 % RAKENNETAAN UUSI MÄKELÄNRINNE, sisältäen keittiön ja yhteistilat 2670 kem ² , kunnan omistama osa	
Kuntarahoituksella leasing (korko 2 %), kustannus 20 vuotta sis. Lunastushinnan	7372000
** Urakoitsija rakentaa kohteen	5882388
<u>maks.</u> vuodessa noin	310000
lunastushinta (jäännösarvo 20 %), lunastusmahdollisuus 20 vuoden kuluttua	1489612
Omaan 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 <u>yht.tilat</u> sisältää kaikki kiinteistöön kohdistuvat kulut, lämpö-, sähkö-, vesikulut, poistot ja kiinteistönhoidon	6051548,60
*RAS:n osion lunastus	420000
*RAS:lta tulevan osion peruskorjaus	330000
purkukulut, vanha palveluasumisio puretaan kokonaan	320000
*Päivitetty (10.4.) RAS:n osion lunastus ja ns. seutuhoivan peruskorjaus	
**Päivitetty (29.4.) tekstikorjaus	

Taulukko 4. Uuden rakentaminen tavoitehintana 2670 kem²

5.2.4 Toteutuksen aikataulu

Toteutusaikataulu muotoutuu rakentamisen tavan mukaan. Mikäli pidetään lähtökohtana, että kunta suorittaa suunnittelutyön, aikataulu olisi seuraava [6, s. 14]:

- Uuden rakennuksen rakentamisen päätös talvi 2021
- Rakentamiselle määrärahan päättäminen talvi 2021
- Suunnittelutyön aloitus 5/2021
- Urakkalaskenta 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

5.3 VE 4 Kiinteistön ja toiminnan myynti

5.3.1 Vaikutus toimintaan

Suurin vaikutus kiinteistön ja toiminnan myynnistä tulee keskuskeittiölle, jonka toiminta tulee suunnitella etukäteen. Kunta ei voi ilman kilpailutusta ostaa tulevalta toimijalta suoraan ruokapalveluita. Kunta ei voi toisaalta myydä ruokapalveluja yksityiselle palvelutalon toimijalle. Sen vuoksi keskuskeittiö tulee siirtää esim. koulukeskuksen tiloihin. [6, s. 15.]

Palvelukeskuksen asiakkaisiin toiminnan myynti ei suuresti vaikuta. Yksityinen kiinteistön omistaja ja palveluidentuottaja joutuu samalla tavalla suunnittelemaan kiinteistön kunnostusta tai uuden rakentamista. Tilat on joka tapauksessa peruskorjattava tai rakennettava uudet. Asiakkaat siirtyvät palvelusetelien käyttäjiksi, jolloin he maksavat tarvitsemansa palvelun. Asumispalveluja tarjoavasta toimijasta riippuu, missä laajuudessa asiakas on hoivapalvelun keskiössä. Yleensä yksityisellä sektorilla todennetaan asiakkaalle tarjottavaa apua, esim. viriketoimintaa monipuolisemmin ja tarkemmalla seurannalla. Aluehallintovirasto ja Valvira seuraavat hoidon laatua ja käytäntöjä. Myös tilaaja valvoo ja ohjeistaa toimijaa. Henkilöresursointi voi olla tiukempi, kun kuntayhtymällä. Siitä seuraa, että henkilöstön mitoitus voi olla erilainen. Sosiaali- ja terveysalan lupaja valvontavirasto toki määrää mitoituksen, jota on toteutettava ja he seuraavat ja valvovat sitä. [6, s. 15.]

Asumisessa on mahdollisuus myös järjestää niin, että kunta vuokraa asunnot toimijalta ja vuokraa edelleen asukkaille. Tällä menettelyllä asukasvuokrat alenevat arvonnisäveron verran. [6, s. 15.]

5.3.2 Toteutus ja kustannusten muodostuminen

Kunta jatkaa myyntineuvotteluja valitsemiensa yhteistyökumppaneiden kanssa. Keskuskeittiölle tehdään uudet tilat Ruukin koulukeskuksen jakelukeittiöön. Koulun keittiötä on laajennettava 150 m²:llä nykyisen koulurakennuksen ulkopuolelle. Nykyisen jakelukeittiön suuruus on 90 m². Palvelukeskusta ei myydä ennen kuin uudet keittiötilat ovat keskuskeittiön käytössä. [6, s. 15.]

Suurin yksittäinen kertakustannus tulee keskuskeittiön siirtämisestä koulukeskukseen. Koulukeskuksen laajentaminen 150 m²:llä sekä sisäpuolisten muutostöiden kustannusarvio on 0,5 milj.

euroa. Nykyisen palvelukeskuksen kiinteistön ja mahdollisen uuden rakennuksen tontin myynnistä tulee kunnalle tuloja. [6, s. 15.]

5.3.3 Toteutuksen aikataulu

Kiinteistön ja toiminnan myynnin toteutus sekä keskuskeittiön siirron aikataulu [6, s. 16]:

- Päätös myyntitoimien jatkamisesta ja neuvottelujen aloitus talvi 2021
- Päätös koulukeskuksen keittiön laajentamisesta ja määrärahan 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.

6 Alustavaa suunnitelmaa toimintamallista ja kuvausta huomioitavista tilatarpeista

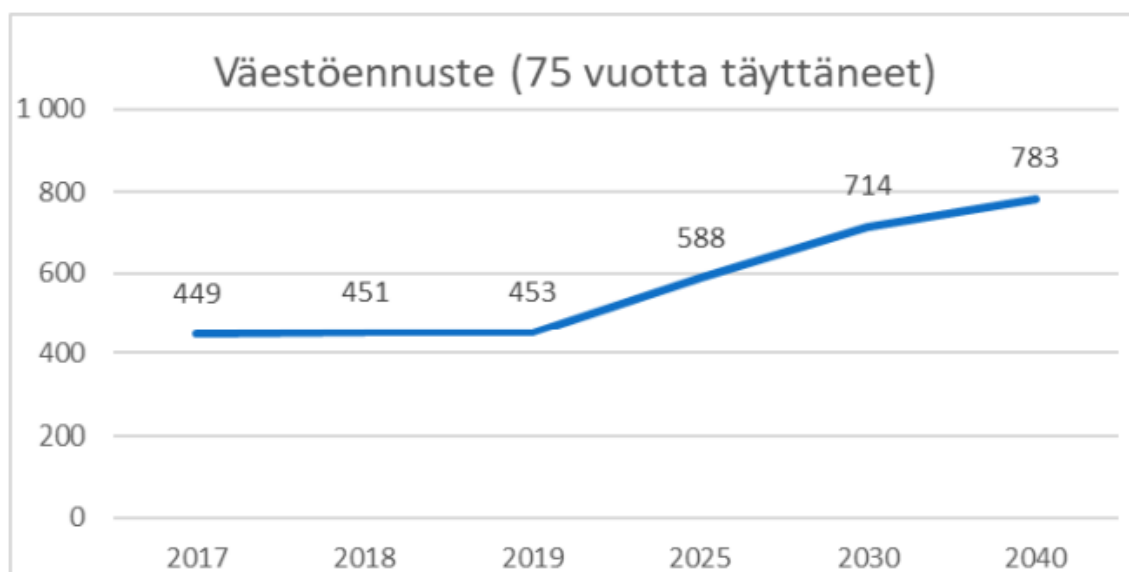
6.1 Suunnitelmaa toimintamallista

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. 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. [11.] On syytä rakentaa ja kehittää elinolosuhteita sekä kuntoutumista edistäviä toimintamalleja. Ne parantavat ikäihmisten arkiselviytymistä ja sosiaalista osallistumista. [6, s. 17.]

”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. [11.]

Taulukko 5 osoittaa 75 vuotta täyttäneiden ikäihmisten määrän 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 taulukon 6 mukaan 298 henkilöllä vuodesta 2019 vuoteen 2040. Kasvua on 122 henkilöä jo seuraavan viiden vuoden aikana. [6, s. 17.]

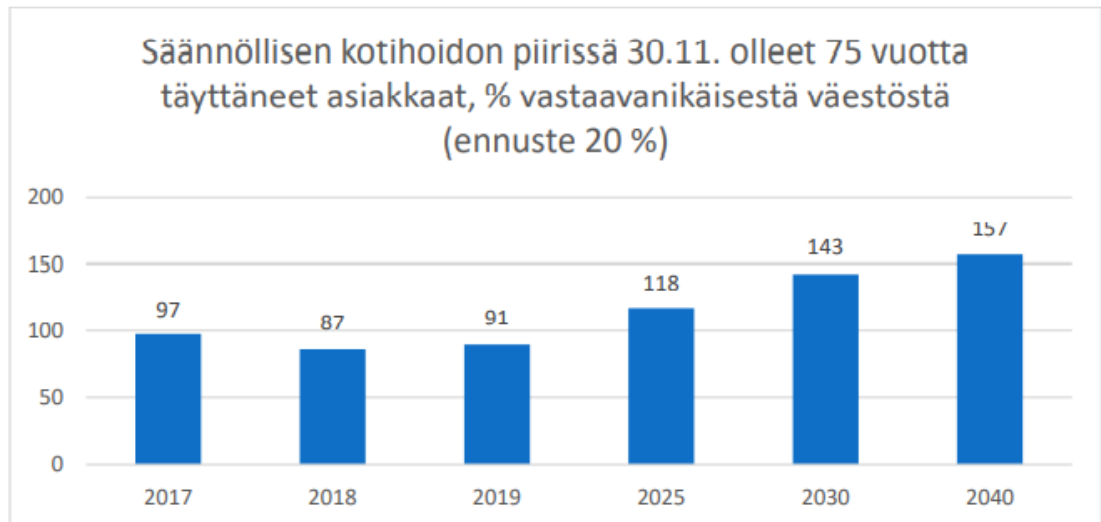
Taulukosta 7 käy ilmi säännöllisen kotihoidon palvelujen piirissä olevien määrä. Vuonna 2019 on ollut 91 asiakasta ja seuraavan viiden vuoden aikana kasvua arvioidaan olevan 27 henkilön verran. [6, s. 17.]



Taulukko 5. Väestöennuste 75 vuotta täyttäneet

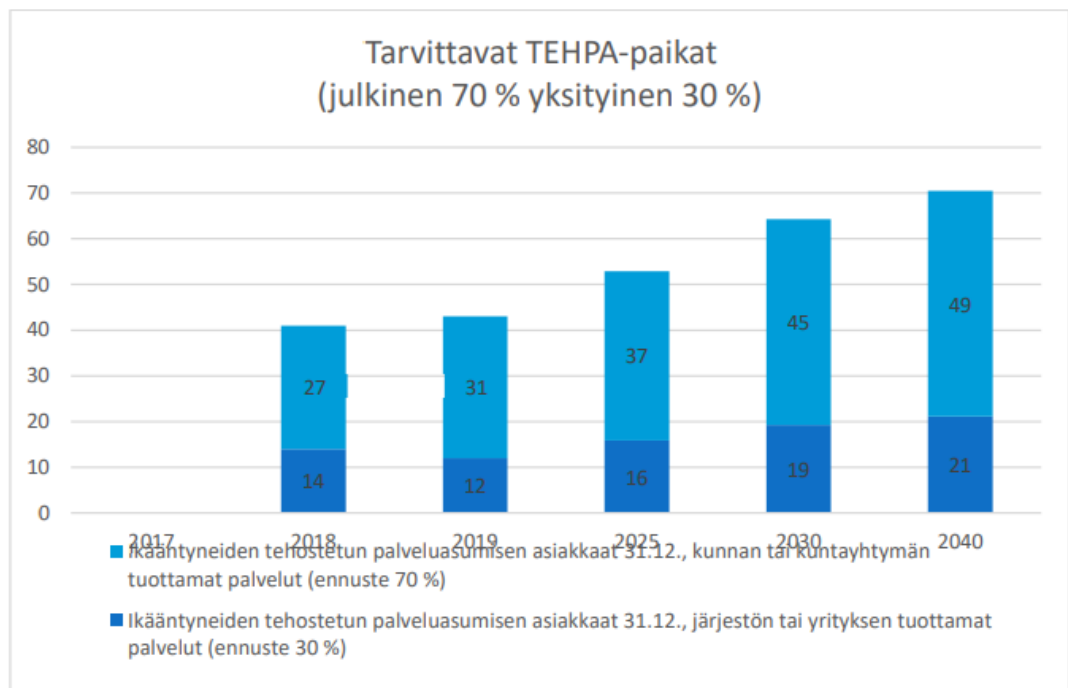


Taulukko 6. Kotona asuvat 75 vuotta täyttäneet



Taulukko 7. Säännöllisen kotihoidon piirissä olevat [12.]

Väestöennusteen pohjalta arvioitu tehostetun palveluasumisen paikkojen tarve vuoteen 2040 näkyy taulukossa 8. 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. [6, s. 19.]



Taulukko 8. Tehostetun palveluasumisen paikkojen tarve [12.]

Ikääntyneiden palvelukokonaisuus voisi olla nykyisen ajattelun mukaan ns. kolmiportainen. Siinä huomioidaan kuntoutumista, kotona asumista tukeva päivätoiminta ja ympärivuorokautinen kuntouttava lyhytaikaishoito. Ensimmäinen porrassuunnitelma olisi ikääntyneet itsenäisesti asuvat, jotka saavat omaan kotiin tukipalvelut. Siihen sisältyy esimerkiksi digitaalinen yhteys 24/7 kotihoidon henkilöstöön, kotihoito ja kotihoidon tuki. Toinen porrassuunnitelma olisi palvelukorttelissa itsenäisesti asuvat, jossa on jatkuva hoitajien lähihoito. Samassa rakennuksessa olisi kaikille avoimia aulapalveluja, esimerkiksi ravintola, musiikin kuuntelutila, viihtyisä aula ja kuntosali. Ympärivuorokautinen valvonta tapahtuisi digitaalisesti etäteknologian avulla tai yöpäivystyksenä. Työntekijän mitoitus olisi 0,2–0,3 asiakaspaikkaa kohti. Kolmantena portaana on vaikeasti sairaiden ja paljon hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevien palvelukokonaisuus. Siinä henkilökuntaa olisi ympärivuorokautisesti 0,7–0,8 työntekijää asiakaspaikkaa kohden. [6, s. 19–20.]

Tutkimustiedon mukaan palveluita on liian vähän tasolla yksi ja erityisesti tasolla kaksi. Kolmannella tasolla on puolestaan ylitarjontaa. Tällä hetkellä rakennuskanta ei tue ikäihmisten kunnan ylläpitoa. [6, s. 20.]

Tässä lyhennetty versio Niemelän ja Karjulan tekemästä selvityksestä, missä on suunnitelma Mäkelänrinteen palvelukeskuksessa tuotettavista palveluista tulevaisuudessa. [6, s. 20.]

Palvelu	Asiakaspaikat	Muuta huomioitavaa
Seutukunnallinen hoivaosasto vaikeasti monisairaille	14	Palvelee koko kuntayhtymän alueen asukkaille
Tehostettu palveluasuminen	24	12+12 asiakkaan ryhmäkodit muunneltavissa
Kuntouttava, lyhytaikainen Ympärivuorokautinen	12	Tukee kotona asumista ja mahdollistaa kotona asuville kuntoutus- ja arviointijakson
Palvelu-/ yhteisö asuminen	8 – 10 vähintään	Kotihoito tuottaa asiakkaiden tarvitset palvelut, yöaikainen turva tulee tehostetun palveluasumisen henkilöstöltä.

Kuntoutumista ja kotona asumista tukeva päivätoiminta arkipäivisin	20	Hyödynnetään yhteisiä tiloja. Päivätoiminta ensisijaisesti kotona asuille
Kotihoidon toimistotilat		Kotihoito tuottaa palvelut yhteisö- asumisen asiakkaille
Fysioterapeutin vastaanotto		Fysioterapeutti toimii osana pal- velu keskuksen moniammatillista tiimiä.
Kuntosali		Ikääntyville tarkoitettu perusva- rustus

Taulukko 9. Suunnitelma palvelukeskuksessa tuotettavista palveluista tulevaisuudessa. [12.]

Tämä suunnitelma sisältää yhteensä 50 paikkaa ympärivuorokautiseen hoitoon, jossa on 24 tehostetun palveluasumisen paikkaa, 14 hoivahoidon paikkaa ja 12 kuntouttavaa paikkaa. Lisäksi 20 asiakkaalle kuntouttavaa päivätoimintaa arkipäivisin. [6, s. 20.]

6.2 Visio tulevasta

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. [6, s. 21.]

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. [6, s. 21.]

Tilasuunnittelun ja rakentamisen näkökulmasta on tärkeä huomioida tilojen monikäyttöisyys, muunneltavuus ja nykylainsäädännön täyttyminen. 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. [6, s. 21.]

Yllä kuvatussa, suunniteltavassa palvelukonseptin viitekehyksessä nojataan Ageing in place -ajatteluun. Ajatuksena siinä on paikallaan ikääntyminen / paikoillaan vanheneminen. [13.] Siinä korostuu asumisen jatkuminen samassa paikassa ja ympäristössä riippumatta ikääntymiseen liittyvistä toimintakyvyn muutoksista. Lisäksi siinä ollaan kiinnostuneita asumisen ratkaisuista, joissa yhdistyvät sekä kotona asuminen että sitä mahdollistavat palvelut. Mäkelänrinteen kehittämissä hyödynnetään ikäihmisten kuntoutumista edistäviä toimintamalleja ja teoriaa fyysisen, sosiaalisen ja symbolisten ympäristön merkityksestä ikäihmisten hyvinvointia tukevana tekijänä. [14.] [15.]

Lisäksi kehittämistyössä rakennetaan akuuttitilanteiden toimintamalli liittyen etälääkäripalveluiden käyttöön. Nyt on huomioitavaa, että tämän kaltaiseen perusparannus-/ rakentamishankkeeseen ja toimintamallien kehittämistyöhön on mahdollista hakea hankerahoitusta eri kanavien kautta. [12.]

7 Yhteenveto

Ikääntyvän vanhustyön käytännöt on vuosien aikana muuttunut. 1990-luvun ja tämän päivän toiminnoissa on nähtävissä jo eroa. Kun katsotaan ikääntyvien ihmisten hoidossa ja avustamisessa tulevaisuuteen, ovat käytännön toimet muuttumassa yhä enemmän. Ei puhuta pelkästään hoitamisesta, vaan pyritään pitämään yllä ikäihmisten kuntoa ja hyvinvointia. 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 asuinympäristöön. [6, s. 22.]

Saavuttaakseen tämän päivän ja ennen kaikkea tulevaisuuden palveluasumisen laatua, nykyiseen kiinteistöön joudutaan tekemään mittavia kunnostus- ja muutostöitä. Vaikka tehtäisiin täydellinen peruskorjaus, on muistettava, että rakenteisiin jää aina vanhaa rakennetta. Se saattaa jättää mahdollisuuden myöhempisiin ongelmiin. [6, s. 22.]

Liitteenä olevassa kustannusten vertailusta voi todeta, että uuden rakentamisen ja vanhan täydellisen peruskorjauksen ero on noin 10 %:n luokkaa. (Liite 2) Uudisrakennuksen tilojen suunnittelussa voidaan toteuttaa ikäihmisten tulevaisuuden kuntoutuksen ja hoivan näkökulmaa paremmin. Samalla myös henkilökunnan resursseja voidaan hyödyntää paremmin järkevällä tilasuunnittelulla. [6, s. 22.]

Opinnäytetyön osalta olen tyytyväinen lopputulokseen. Luottamushenkilöt tekivät vaihtoehtojen pohjalta päätöksen uuden palvelutalon rakentamisesta. Työn aikana sai perehtyä vanhustyöhön ja sai uuden näkökulman tulevaisuuden vanhustyöhön. Työn aikana myös mielenkiinto palvelutalojen nykyaikaistamiseen lisääntyi. Vanhukset ovat ansainneet virikkeellisen ja hyvän kodin senkin jälkeen, kun omassa kodissa asuminen ei ole mahdollista ikääntymisen tai sairauden johdosta.

Lähteet

- 1 Rakennushankkeen vaiheet ja osapuolet. [viitattu 26.12.2021] Saatavilla: http://arkit.tkk.fi/kurssit/A91181/rakennushankkeen_vaiheet.htm
- 2 A-Insinöörit. Palvelut, hankesuunnittelu. [viitattu 26.12.2021] Saatavilla: <https://www.ains.fi/palvelut/rakennuttamispalvelut/hankesuunnittelu>
- 3 Ratu S 1225. Pölyntorjunta rakennustyössä. Ratu-kortisto. Rakennustieto. 2010 [viitattu 26.12.2021]. Saatavilla: [RatuTT 13.14 Pölyntorjunta rakennustyössä \(Ratu S-1225\) \(rakennustieto.fi\)](http://www.rakennustieto.fi/ratu/1225)
- 4 Kokkonen A, Linnainmaa M, Koski H, ym. (2013) Pölynhallinta korjausrakentamisessa. Loppuraportti hankkeesta; Epäpuhtauksien hallinta saneeraushankkeissa, Puhdas ja turvallinen saneeraus. University of Eastern Finland of science and Forestry Department of Environmental Science Kuopio 2013.
- 5 Lappalainen J, Työturvallisuuskeskus TTK. Rakennuttajan ja turvallisuuskoordinaattorin tehtävät rakennushankkeessa.2014 [viitattu 26.12.2021]. Saatavilla: https://ttk.fi/files/4650/Rakennuttajan_ja_turvallisuuskoordinaattorin_tehtavat_rakennushankkeessa.pdf
- 6 Hankesuunnitelma Palvelukeskus Mäkelänrinne 2020, Siikajoen kunta [raportti]. Siikajoen kunta; 2021 [viitattu: 10.2.2022]. Saatavilla: www2.siikajoki.fi/d5web/kokous/20212387-14-1.PDF
- 7 Kallioniemi P & Kemppainen J. Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus. Inspec-ta Oy. 2018 [viitattu 22.10.2021] Saatavilla: www2.siikajoki.fi/d5web/kokous/20212387-14-8.PDF
- 8 Maanmittauslaitos/ karttapaikka. [viitattu 26.12.2021] Saatavilla: <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka>
- 9 Romppainen J. Vesikaton kuntotarkastusraportti, Mäkelänrinne. Kattotutka Oy. 2013 [viitattu 22.10.2021] Saatavilla: www2.siikajoki.fi/d5web/kokous/20212387-14-9.PDF
- 10 Kallioniemi P & Heikkinen I. Sisäilmatutkimus, Kontrollikuitunäytteet. Inspecta Oy. 2018 [viitattu 22.10.2021] Saatavilla: <http://www2.siikajoki.fi/d5web/kokous/20212387-14-7.PDF>
- 11 Voutilainen P, Noro A, Karppanen S, Raassina A-M. Kehitetään ikäihmisten kotihoitoa ja vahvistetaan kaikenikäisten omaishoitoa. Hankesuunnitelma Sosiaali- ja terveysministeriö. 2016 [viitattu 7.11.2021] Saatavilla: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/75191/STM_RAPORTTI.pdf?sequence=1

- 12 Niemelä K & Karjula M-L. Mäkelänrinne, perusparannus-/rakennushanke- alustava suunnitelma ja kuvaus huomioitavista tilatarpeista. Raahen Hyvinvointi Kuntayhtymä. 2020 [viitattu 22.10.2021] Saatavilla: www2.siiikajoki.fi/d5web/kokous/20212387-14-5.PDF
- 13 Välikangas, K. Yhteisöllisyyttä, laatua ja vaihtoehtoja. Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen ratkaisuja Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Hollannissa. Suomen ympäristö 13 2009
- 14 Vähäkangas P. Niemelä K. Noro A. Ikäihmisten kuntoutumista edistävän toiminnan lähijohtaminen. Koti- ja ympärivuorokautisen hoidon laatu ja kehittäminen. THL raportti 48/2012.
- 15 Elo S. Teoria pohjoissuomalaisten kotona asuvien ikääntyneiden hyvinvointia tukevasta ympäristöstä. Väitöskirja, Oulun Yliopisto 2006.

Liitteet



Pohjois-Suomi
Aluehallintovirasto
Työsuojelun vastuualue

Tarkastuskertomus 2017/36516 1 (5)

4.12.2017

Työsuojelutarkastus

Tarkastuspäivä ja -aika 22.11.2017 klo 9.00 - 12.00
 Työnantaja Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä
 Osoite Rantakatu 4, 92100 Raahen
 Valvontakohte Palvelukeskus Mäkelänrinne
 Osoite Heikinkatu 4, 92400 Ruukki
 Tarkastaja Tuija Haikola
 Osallistujat Työsuojelupäällikkö Leena Virranniemi, Raahen seudun
 hyvinvointikuntayhtymä
 Työsuojeluvaltuutettu Satu Koivusipilä, Raahen seudun
 hyvinvointikuntayhtymä
 Palveluesimies Katri Muhonen, Palvelukeskus Mäkelänrinne
 Lähihoitaja Marke Pekkala, Palvelukeskus Mäkelänrinne
 Lähihoitaja Anne-Mari Koski, Palvelukeskus Mäkelänrinne
 Sairaanhoidtaja Anne Mustonen, Palvelukeskus Mäkelänrinne
 Henkilökuntaa työpaikkakerroksella

1 Työnantajalle annettavat kehotukset

1.1 Sisäilman aiheuttama terveysvaara

Tarkastuksella saadun tiedon mukaan työpaikalla on ollut useita, lähinnä yläpohjan vesivuotoja. Henkilökunnalla on kerrotun mukaan sellaisia oireita, jotka saattavat liittyä sisäilmaongelmaan. Työnantaja ei ole järjestänyt työntekijöille korvaavia työtiloja.

Työnantajan on toimitettava kirjallinen selvitys työpaikan rakenteiden ja materiaalien kunnosta ja työterveyshuollon tai muun terveydenhuollon asiantuntijan lausunto sisäilman laadusta aiheutuvasta terveysvaarasta. Vastauksesta tulee ilmetä, mihin asiakirjoihin em. selvitykset perustuvat. Mahdollisten työympäristöä koskevien mittaustulosten ja muiden sisäilman laatuun liittyvien selvitysten jäljennökset on liitettävä työnantajan vastaukseen. Lisäksi on selvitettävä, mihin toimenpiteisiin ja millä aikataululla työnantaja ryhtyy sisäilman laadusta johtuvien vaarojen tai haittojen poistamiseksi.

Työnantajan on ryhdyttävä toimenpiteisiin kehotuksen noudattamiseksi. Asian on oltava kunnossa 31.5.2018.

Laki työsuojelun valvonnasta ja työpaikan työsuojeluyhteistoiminnasta (44/2006) 4 § 1 mom.
 Työterveyshuoltolaki (1383/2001) 5 §, 12 §
 Työturvallisuuslaki (738/2002) 8 §, 10 §, 32 §, 33 §, 40 §

Postiosoite
Käyntiosoite

PL 229, 90101 Oulu
Viestikatu 1, rak. K8, 90130 Oulu

Puhelin 0295 017 500

tyosuojelu.pohjoinen@avi.fi
www.tyosuojelu.fi

Työsuojelun vastuualue toimii alueellisena työsuojeluviranomaisena.

Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
Työsuojelun vastuualue

Tarkastuskertomus 2017/36516 2 (5)

4.12.2017

1.2 Työpaikan ilmanvaihto

Työpaikan edustajat toivat tarkastuksella esille, että työpaikalla on pitkään kärsitty huonosta ilmanlaadusta. Työpaikan huonosta ilmanlaadusta on reklamoitu kiinteistön omistajaa. Tarkastuksella saadun tiedon mukaan joitakin korjaustoimenpiteitä ilmanvaihtoon on tehty, mutta ne eivät ole korjanneet työpaikalla koettua ongelmaa.

Henkilökunnalla on ollut huonoon sisäilmaan viittaavia oireita.

Työterveyshuolto ei ole tehnyt oireista kattavaa selvitystä. Tarkastuksella sain käyttöön ilmanvaihdon mittauspöytäkirjan, mutta siitä ei selvinnyt ongelma-alueen, Peräpihlajan, ilmamääriä eikä tietoja pääseekö ilmanvaihtolaitteistosta mahdollisesti hengitysilmaan haitallisia kuituja. Lääkkeenjako huone on tehty entisestä varastosta eikä sinne ole järjestetty tuloilmaa.

Työnantajan on huolehdittava, että työpaikalla on riittävästi kelvollista hengitysilmaa. Työpaikan ilmanvaihdon tulee olla riittävän tehokas ja tarkoituksenmukainen.

Työnantajan tulee määräaikaan mennessä toimittaa tarkastuksen suorittajalle osoitteeseen, Pohjois-Suomen aluehallintovirasto, tarkastaja Tuija Haikola, Valtakatu 4 ovi C4, 84100 Ylivieska, tieto työtilojen ilmanvaihdon toimivuudesta. Tässä tarkoituksessa voivat toimia ilmanvaihdon mittauspöytäkirjat joissa on pohjapiirroksen merkittävät mittaukset työtilakohtaisesti verrattuna suunnitteluarvoihin ja tieto ilmanvaihtokoneiden käyntiajoista sekä tieto, milloin ilmanvaihtojärjestelmä on puhdistettu. Selvityksessä tulee olla myös tieto siitä pääseekö ilmanvaihtokanavistosta kuituja tai muita epäpuhtauksia hengitysilmaan.

Työnantajan on ryhdyttävä toimenpiteisiin kehotuksen noudattamiseksi. Asian on oltava kunnossa 5.1.2018.

Laki työsuojelun valvonnasta ja työpaikan työsuojeluyhteistoiminnasta (44/2006) 4 §

Työturvallisuuslaki (738/2002) 8 §, 33 §, 41 §

Valtioneuvoston asetus työpaikkojen turvallisuus- ja terveysvaatimuksista (577/2003) 9 §

2 Työnantajalle annettavat toimintaohjeet

2.1 Työterveyshuollon työpaikkaselvitys

Työterveyshuollon työpaikkaselvitys on tehty vanhan organisaation aikana, eikä vastaa työpaikan nykyisiä olosuhteita. Työpaikalla on paljon psykososiaaliseen kuormitukseen vaikuttavia seikkoja. Työpaikalla tehdään tarkastuksella saadun tiedon mukaan paljon ns. tuplavuoroja ja palvelukeskuksen käyttöaste on yli 100%. Psykososiaalisia kuormitustekijöitä ei ole arvioitu työpaikkaselvityksessä.

Työnantajan on huolehdittava, että työterveyshuolto tekee kirjallisen

Postiosoite	PL 229, 90101 Oulu	Puhelin	0295 017 500	tyosuojelu.pohjoinen@avi.fi
Käyntiosoite	Viestikatu 1, rak. K8, 90130 Oulu			www.tyosuojelu.fi

Työsuojelun vastuualue toimii alueellisena työsuojeluviranomaisena.

Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
Työsuojelun vastuualue

Tarkastuskertomus 2017/36516 3 (5)

4.12.2017

työpaikkaselvityksen. Selvityksessä on arvioitava työstä, työympäristöstä ja työyhteisöstä aiheutuvat terveysvaarat, haitat, kuormitus- ja voimavaratekijät ja näiden merkitys terveydelle ja työkyvylle. Psykososiaalisten kuormitustekijöiden arviointi on oltava osana työpaikkaselvitystä. Selvitys on tehtävä siten, että työterveyshuolto voi tehdä toimenpide-ehdotuksia työnantajalle. Selvityksen tulee sisältää myös terveystarkastusten tarvearvio. Tiedot on kirjattava selvityksestä tehtävään asiakirjaan. Selvityksen on oltava ajan tasalla ja työntekijöiden nähtävillä ja se on käsiteltävä yhteistoiminnassa työntekijöiden kanssa. Työnantajan on huolehdittava, että työterveyshuollon kirjallinen työpaikkaselvitys on ajan tasalla.

Laki työsuojelun valvonnasta ja työpaikan työsuojeluyhteistoiminnasta (44/2006) 26 §

Työterveyshuoltolaki (1383/2001) 8 §, 12 §

Valtioneuvoston asetus hyvän työterveyshuoltokäytännön periaatteista, työterveyshuollon sisällöstä sekä ammattihenkilöiden ja asiantuntijoiden koulutuksesta (708/2013) 4 §, 6 §

2.2 Työpisteen ergonomia

Lähes kaikkien asukkaiden suuren hoidettavuuden, korkean käyttöasteen ja asukkaiden tarvitsemien apuvälineiden vuoksi huoneet ovat ahtaat työskennellä. Apuvälineille ei ole riittävästi säilytystilaa. Työtä ei voida aina tehdä ergonomisesti asianmukaisella tavalla.

Työnantajan on huolehdittava, että työpisteen rakenteet ja käytettävät työvälineet valitaan, mitoitetaan ja sijoitetaan työn luonne ja työntekijän edellytykset huomioon ottaen ergonomisesti asianmukaisella tavalla. Niiden tulee mahdollisuuksien mukaan olla siten säädettävissä ja järjestettävissä sekä käyttöominaisuuksiltaan sellaisia, että työ voidaan tehdä aiheuttamatta työntekijän terveydelle haitallista tai vaarallista kuormitusta. Lisäksi on otettava huomioon, että työntekijällä on riittävästi tilaa työn tekemiseen ja mahdollisuus vaihdella työasentoa ja että työtä kevennetään tarvittaessa apuvälinein.

Työturvallisuuslaki (738/2002) 24 §

2.3 Sähköturvallisuus

Työpaikalla oli käytössä paljon jatkojohtoja, koska vuoteiden lähellä ja sopivalla käyttöetäisyydellä ei ole riittävästi kiinteitä pistorasioita.

Työnantajan on huolehdittava, että jatkojohtoja käytetään vain väliaikaisesti. Sähköasennukset on tehtävä kiinteinä mahdollisimman lähelle käyttöpaikkaa.

Työturvallisuuslaki (738/2002) 36 §, 39 §

Postiosoite PL 229, 90101 Oulu Puhelin 0295 017 500 työsuojelu.pohjoinen@avi.fi
Käyntiosoite Viestikatu 1, rak. K8, 90130 Oulu www.tyosuojelu.fi

Työsuojelun vastuualue toimii alueellisena työsuojeluviranomaisena.

2.4 Väkivallan uhka

Palvelukeskuksen työntekijät kohtaavat työssään säännöllisesti ilmeistä väkivallan uhkaa. Palvelukeskuksen työntekijät antavat tarvittaessa ja pyydettyä apua vieressä olevan vammaispalvelun yksikön hoitajille. Tarkastuksella saadun tiedon mukaan henkilökunta saa ajoittain perehdytystä väkivaltaisen henkilön kohtaamisesta. Perehdytystä ei kuitenkaan pidetty riittävänä.

Työnantajan on huolehdittava, että väkivaltaan tai sen uhkaan liittyvät haitat ja vaarat poistetaan tai tarvittaviin toimenpiteisiin ryhdytään väkivallan ehkäisemiseksi. Työnantajan on huolehdittava, että työssä, jossa on ilmeinen väkivallan uhka, on tarvittavat asianmukaiset turvallisuusjärjestelyt tai -laitteet sekä mahdollisuus avun hälyttämiseen. Työntekijät on perehdytettävä turvallisiin työtapoihin väkivaltilanteiden ehkäisemiseksi ja heille on annettava riittävästi opetusta ja ohjausta väkivallan uhan hallitsemiseksi.

Työturvallisuuslaki (738/2002) 14 §, 27 §

2.5 Työpaikan laitteiden turvallisuus

Työpaikalla käytössä olevien vuodepöytien ripustus on puutteellinen. Vuodepöytä on pudonnut usein säilytyspaikastaan vuoteen päädystä hoitajan jalalle hoitotoimenpiteen aikana.

Työnantajan tulee huolehtia, että työpaikan laitteet ovat turvalliset ja terveelliset työntekijöille. Niiden tulee olla käsiteltävissä turvallisesti. Vuodepöytien ripustus tulee muuttua sellaiseksi, ettei vuodepöytä pääse putoamaan työntekijän päälle tai vuodepöydän säilytyspaikka tulee valita sellainen, ettei putoamisvaaraa ole.

Työturvallisuuslaki (738/2002) 8 §, 32 §

3 Muut käsitellyt asiat

Tarkastuksella käsiteltiin lisäksi seuraavia asioita: työnantajan yleiset velvollisuudet, työterveyshuollon järjestäminen, työterveyshuollon toimintasuunnitelma, terveystarkastukset erityistä sairastumisen vaaraa aiheuttavassa työssä, työnteon keskeiset ehdot, yleisittävän työehtosopimuksen noudattaminen, palkkalaskelman antaminen, määräaikainen työsuhde, ulkomaalaisten työntekijöiden työnteko-oikeuden varmistamisvelvollisuus, ulkomaalaisten työntekijöiden tietojen säilyttämisvelvollisuus, työn vaarojen selvittäminen ja arviointi, häirintä ja epäasiallinen kohtelu, hälytys-, turvallisuus- ja pelastusvälineet ja -ohjeet, yksintyöskentely, kemikaaliluettelo, käyttöturvallisuustiedotteet, käsin tehtävät nostot ja siirrot, työpaikan edustajien esille tuomat asiat ja työpaikkakerros.

Tarkastuksella käsiteltiin myös Valmeri-kyselyn tuloksen, joka on tarkastuskertomuksen liitteenä. Turvallisuusindeksi oli 3,26. Parhaimmiksi

Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
Työsuojelun vastuualue

Tarkastuskertomus 2017/36516 5 (5)

4.12.2017

asioiksi vastaajat kokivat lähiesimieheltä saadun tuen, tarkoituksenmukaiset työvälineet sekä monipuolisen työn. Eniten kehitettävää vastaajien mielestä on työpaikan ilmanvaihdossa, lämpötiloissa ja ilman epäpuhtauksien hallinnassa sekä työasenoissa ja ajanhallinnassa.

Tarkastus ei kattanut kaikkia työpaikan toimintoja, joten työpaikalle on voinut jäädä puutteita tai epäkohtia, joita tarkastaja ei ole havainnut. Tehty tarkastus ei poista työnantajan vastuuta lainsäädännön asettamista velvoitteista.

Tarkastuksella läsnä olleilla oli mahdollisuus esittää käsityksensä tarkastuksella esille tulleista asioista ja tekemistään havainnoista. Läsnä olleilla ei ollut huomautettavaa.

Valvontatoimenpiteiden merkitys on selostettu tarkastuskertomuksen liitteessä.

Tarkastaja

Tuija Haikola

Liitteet

Valvontatoimenpiteiden merkitys
Valmeri Ras Palvelukeskus Mäkelänrinne

Jakelu

Työsuojeluvaltuutettu Satu Koivusipilä, Raahen seudun
hyvinvointikuntayhtymä
Lähihoitaja Anne-Mari Koski, Palvelukeskus Mäkelänrinne
Lähihoitaja Marke Pekkala, Palvelukeskus Mäkelänrinne
Palveluesimies Katri Muhonen, Palvelukeskus Mäkelänrinne
Sairaanhoidtaja Anne Mustonen, Palvelukeskus Mäkelänrinne
Työsuojelupäällikkö Leena Virranniemi, Raahen seudun
hyvinvointikuntayhtymä
Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä

Postiosoite
Käyntiosoite

PL 229, 90101 Oulu
Viestikatu 1, rak. K8, 90130 Oulu

Puhelin 0295 017 500

tyosuojelu.pohjoinen@avi.fi
www.tyosuojelu.fi

Työsuojelun vastuualue toimii alueellisena työsuojeluviranomaisena.



17.8.2018

Siikajoen kunta
Siikasavontie 1A
92400 Ruukki

PALVELUKESKUS MÄKELÄNRINNE – SELVITYS TARKASTUSKERTOMUKSEEN 2017/36516

Tarkastuskertomuksessanne 2017/36516, pvm. 4.12.2017 velvoitte mm. toimittamaan kirjallisen selvityksen Palvelukeskus Mäkelänrinteen rakenteiden ja materiaalien kunnosta ja työterveyshuollon tai muun terveydenhuollon asiantuntijan lausunnon sisäilman laadusta aiheutuvasta terveysvaarasta. Vastauksesta tulee ilmetä, mihin asiakirjoihin em. selvitykset perustuvat. Mahdollisten työympäristöä koskevien mittaustulosten ja muiden sisäilman laatuun liittyvien selvitysten jäljennökset on liitettävä työnantajan vastaukseen. Lisäksi on selvitettävä, mihin toimenpiteisiin ja millä aikataululla työnantaja ryhtyy sisäilman laadusta johtuvien vaarojen tai haittojen poistamiseksi.

Tarkastuskertomuksessanne pyysitte jättämään vastineen 31.5.2018 mennessä, johon on pyydetty ja myönnetty jatkoaikaa 31.8.2018 saakka.

Mäkelänrinteen palvelukeskuksen omistaa Siikajoen kunta sekä Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä. Tässä selvityksessä annetut tiedot koskevat Siikajoen kunnan omistamaa osaa.

Siikajoen kunta on teettänyt omistamaansa osaan sisäilma- ja kosteusteknisen kuntotutkimuksen Kiwa Inspecta Oy:ltä. Kuntotutkijoiden kenttätyö kohteessa suoritettiin 24- 25.4.2018 ja raportti kuntotutkimuksesta saatiin Siikajoen kunnan käyttöön 22.5.2018 (Liite 1. kuntotutkimusraportti). Kuntotutkimus on jatkoa Inspectan 18.10.2016 tekemään kohteen esiselvitysraporttiin (Liite 2. Esiselvitysraportti).

Kohde on valmistunut ja otettu käyttöön vuonna 1990 ja kohde on ollut käyttöönotosta lähtien ympärivuorokautisessa käytössä. Rakennus ja sen tekniikka lähestyy 30- vuoden ikää, joten kohteen rakennusosien tekninen käyttöikä lähenee monilta osin jo sitä vaihetta, että korjaus-/ uusimistoimenpiteitä tulisi kohteeseen tehdä. Kuntotutkimusraportissa (liite 1.) on tehty useampia havaintoja kohteen rakennustekniikasta, joista osa johtuu rakennusaikaisesta normaalista rakennustavasta (esim. ulkoseinien valesokkelirakenne ja IV-kanavien ääneneristeenä käytetty mineraalivilla) ja osan voi ajatella johtuvan normaalista kulumisesta (esim. ulkoseinien ulkopuolen puuosien huoltomaalaustarve). Osan havainnoista taas voi ajatella johtuvan joko rakennusaikaisten rakennekuvien heikosta detaljisuunnittelusta tai ajattelemattomasta asennustyöstä (esim. vesikaton rivipeltikatteen monimuotoisuus kaikkine järeineen, vesikaton aluskatteen asennus ja ettei sitä ole kunnolla viety ulkoseinälinjojen ulkopuolelle). Vesikattovuodot on aina korjattu sitä mukaa kun niitä on ilmennyt. Myös tieto rakentamisesta ja sisäilmasto- olosuhteisiin vaikuttavista tekijöistä on kasvanut huomattavasti 1990-luvusta tähän päivään verrattuna (esim. muovimatot liimoineen maata vasten olevien betonilaattojen osalta).

Asiaa on käsitelty Siikajoen kunnan sisäilmatyöryhmässä. Kohteen tekninen käyttöikä ja kuntotutkimusraportin havainnot huomioon ottaen tulemme esittämään vuoden 2019 talousarviokäsittelyssä kohteen peruskorjauksen suunnittelun aloittamiselle määrärahaa. Korjausten suunnittelun lähtökohdaksi otetaan kuntotutkimusraportin havainnot. Korjausten kokonaisvaltainen suunnittelu käynnistettäisiin vuonna 2020, jonka jatkona sitten esittäisimme määrärahaa seuraavissa talousarviokäsittelyissä kohteen korjausten toteuttamiselle.

Kohteeseen on tilattu Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän toimesta työterveyslaitokselta kohteen sisäilmasto olosuhteiden terveydellisen merkityksen arviointi. Tämä raportti valmistuu tämänhetkisen tiedon mukaan marras-joulukuussa. Kun edellä mainittu raportti/ lausunto saadaan niin aikataulutusta voidaan tarpeen mukaan tarkistaa.

Liitteet:

Liite 1. Kuntotutkimusraportti pvm. 22.5.2018, Kiwa Inspecta Oy
Liite 2. Esiselvitysraportti pvm. 18.10.2016



TAVOITEHINTA

19.2.2020

Sivu 1/1

Kaisu Metsärinne

Insinööritoimisto Metsärinne Oy

Hanke:
972 1 Mäkelänrinne palvelukeskus

Siikajoki

Vaihe: tarveselvitys
Paikkakunta: Ouluun rajoittuvat ympäristökunnat
Haahtela-ind.: 93,0 / 1.2020
Hintataso: 93,0 / 2.2020
Laajuus: 2 370 m2, 2 667 brm2, 9 503 rm3
Hankekoko: 2 667 brm2
Jakaja: 2 370 m2
Korjausaste: 66,9%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	524 000	221	11,1
B2 Rakennustekniset työt	2 256 000	952	47,8
B3 LVI-työt	903 000	381	19,1
B4 Sähkötyöt	544 000	230	11,5
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	4 227 000	1 784	89,6
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	491 000	207	10,4
Muut kustannukset	491 000	207	10,4
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	4 718 000	1 991	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 132 000	478	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	5 850 000	2 468	

<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	

<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	

20 VUODEN MAKSUAIKA, KORKO 2 %	
<i>RAKENNETAAN UUSI PALVELUASUMISOSIO, keittiö ja yhteistilat jätetään entiselleen</i>	€
n. 1500 kem2	
KUNTARAHOITUKSELLA 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, polstot ja kiinteistönsiivouksen	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	

<i>RAKENNETAAN UUSI MÄKELÄNRINNE , sisältään keittiön ja yhteistilat</i>		€
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 kiinteistönhoidon		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.)		