

**Kurjenmäkikotien korvaavat tilat
tarveselvitys**

20.5.2021

Sisällys

1	LÄHTÖKOHTIA.....	3
2	NYKYTILANNE	4
3	TOIMINNAN MUUTOS JA SEN SEURAUKSET	6
4	TULEVIEN TILOJEN VAATIMUKSET.....	7
4.1	Alustava tilaohjelma	9
5	TARPEEN RATKAISUVAIHTOEHDOT JA NIIDEN KUSTANNUSVAIKUTUKSET	11
5.1	Kustannukset.....	12
5.2	Väistöilat.....	13
6	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	13

Liite 1 Kurjenmäkikotien korvaavan tilan vuokra-arvio

TYÖRYHMÄ

Hyvinvointitoimiala vanhus- ja vammaispalvelut

Sari Ahonen
palvelualuejohtaja

Sari Hievanen
asumispalvelujohtaja

Hanna Kesänen
asumispalvelujen päällikkö

Anne Pura
suunnittelija

toimialan hallinto ja yhteiset palvelut

Reija Ekdal
hallintoylihoitaja

Tilapalvelut Toimitilajohtaminen

Johanna Aarnio
tilacontroller

Hanna Kuiko
asiakasvastaava

1 LÄHTÖKOHTIA

Ympärivuorokautisen hoidon tuotantosuunnitelman lähtökohtana oleva tehostettu palveluasuminen tarkoittaa, että palvelutalossa on henkilökuntaa paikalla ympäri vuorokauden. Palveluasuminen sisältää aina sekä asumisen että palvelut. Vanhusten palveluasuminen on tarkoitettu ikäihmisille, jotka tarvitsevat sairauksissa ja toimintakyvyn heikentyessä hoitoa sekä apua asumisensa järjestämisessä. Muistisairaat (vähintään keskivaikea dementia) henkilöt ovat merkittävä ryhmä ympärivuorokautista hoitoa tarvitsevista vanhuksista. Palveluasumiseen kuuluvat yksityisyys (oma asunto) ja yhteisöllisyys, jota yhdessä olemiseen ja tekemiseen soveltuvat tilat tukevat. Tämän lisäksi vanhustalolaki ja laatusuositusten mukainen ympärivuorokautisen hoidon sisäinen palvelurakenne edellyttää ympärivuorokautiselle hoidolle tiloja, jotka täyttävät kodinomaisen tehostetun palveluasumisen kriteerit.

Vanhuspalvelulain, laatusuositusten ja tuotantosuunnitelmien pohjalta laadittiin Vanhuspalvelun ympärivuorokautisen hoidon tarveselvitys, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 24.6.2014 (§289). Sen lähtökohtana oli Ympärivuorokautisen hoidon sisäisen palvelurakenteen kehittäminen laatusuositusten linjausten suuntaan, joka edellyttää vanhainkotihoitoa ja pitkäaikaissairaanhoidon toimintamallin kehittämistä tehostetuksi palveluasumiseksi. Turussa tuotantosuunnitelman toimintamalliin siirtyminen tarkoitti vanhuspalvelun pienten yksiköiden korvaamista suuremmilla yksiköillä. Sen tarkoituksena oli purkaa laitoshoitopaikkoja sekä vähentää henkilöstöön ja logistiikkaan liittyviä kuluja.

Tilojen osalta tuotantosuunnitelman edellyttämät muutostarpeet huomioiden, esitettiin ratkaisuvaihtoehtoksi kolmivaiheista ympärivuorokautisen hoidon tilojen uudelleen järjestelyä. Ensimmäinen ja toinen vaihe toteutettiin Kulkurin valssiin ja Vuokkokotiin. Kolmantena vaiheena vanhuspalvelun ympärivuorokautisen hoidon tarveselvityksessä esitettiin Kurjenmäkikotien I ja II peruskorjausta. Toimintamallin muutoksen ja peruskorjauksen vuoksi vähenevä paikkamäärä edellytti kuitenkin uudisrakennuksena toteutettavaa laajennusosaa.

Alue, jossa Kurjenmäkikodit sijaitsevat, kuuluu Mooriankunnas-nimiseen asemakaava-alueeseen. Sen osalta on nähtävissä, että nykyiset Kurjenmäkikodit sijaitsevat keskeisellä paikalla kaava-alueella. Lisäksi Kurjenmäkikodit vaativat joka tapauksessa täydellisen peruskorjauksen sekä laajennusosan. Edellä esitetyistä syistä on Kurjenmäkikodeille syytä miettiä korvaavat tilat uudisrakennushankkeena toisesta sijainnista.

Kurjenmäkikotien korvaavan tilan tilatarveselvitys on tehty siitä oletuksesta, että se sijoittuu tulevaisuudessa nykyisen Kulkurin valssin yhteyteen laajennusosana. Siksi muita sijoitusvaihtoehtoja ei tarveselvitysvaiheessa olla tarkasteltu. Mikäli Kurjenmäkikotien korvaava tila tullaan sijoittamaan jonnekin muualle, tulee tilaohjelma joiltain osin tarkastella uudelleen.

2 NYKYTILANNE



Kartta 1, Kurjenmäkikotien nykyinen sijainti

Kurjenmäkikodit I (talo 41) ja II (talo 42) sijaitsevat osoitteessa Kurjenmäenkatu 6. Kurjenmäkikodeissa on tällä hetkellä sekä toimintakyvyn tuki- ja arviointitoimintaa (lyhytaikaista laitoshoidoa) että pitkäaikaissairaanhoitoa siten, että talossa 41 on toimintakyvyn tuki- ja arviointipaikkoja ja talossa 42 on pitkäaikaissairaanhoitoa. Henkilökuntaa on kaikkiaan 135.

Kurjenmäkikodin rakennukset, talo 41 ja 42, ovat 30 vuotta vanhat ja rakennettu aikoinaan pitkäaikaissairaanhoitoa varten. Tiloja on haasteellista muuttaa nykyaikaiseen tehostettuun palveluasumiseen soveltuviksi. Tilat eivät kaikilta osin täytä esteettömyysvaatimuksia. Huoneet ovat isoja kolmen tai neljän hengen huoneita ja niissä on yhteiset wc- ja suihkutilat. Ne eivät pysty täyttämään vanhuspalvelu- ja sosiaalihuoltolaissa mainittua tehostetun palveluasumisen mahdollisuutta.

Taulukossa 1 on esitetty hyvinvointitoimialalla käytössään olevat tilat, ja niihin liittyvät sisäisen vuokrajärjestelmän mukaiset vuokrat Kurjenmäkikodeissa.

	neliöt (m ²)	vuokra (€/kk)	vuokra (€/vuosi)
Kurjenmäkikoti 1 (talo 41)	2 973	35 275	423 305
Kurjenmäkikoti 1 (talo 41)	3 013	37 039	444 470
Yhteensä	5 986	72 315	867 775

Taulukko 1, Kurjenmäkikotien neliöt ja vuokrat

Talo 41

Taloon 41 on keskitetty kokonaan tilapäinen toimintakyvyn tuki- ja arviointiasuminen. Toiminta on lyhytaikaista laitoshoidtoa. Asiakkaiden jaksot ovat maksimissaan 3 kk:n pituisia. Tavoitteena on välttää ennenaikaisia pitkäaikaishoidon sijoituksia sekä löytää asiakkaille tarkoituksenmukaisin pitkäaikaishoidon paikka, mikäli kotiutuminen ei onnistu. Jaksojen aikana pyritään vaikuttamaan niihin tekijöihin, jotka vaikeuttavat kotona asumista. Tavoitteena on asiakkaan kuntoutuminen siten, että hän voisi asua vielä turvallisesti omassa kodissaan mahdollisten tukitoimien avuin. Yksiköiden tavoitteena on mahdollisimman monen asiakkaan kotiutuminen. Kotona selviytymistä arvioidaan moniammatillisilla kotikäynneillä.

Rakennuksessa toimii yksiköt Kurjensiipi 1 ja Kurjensiipi 2. Asiakassegmentointi yksiköiden välillä on jaettu siten, että Kurjensiipi 1:een ohjautuu suoraan sairaalasta asiakkaita, jotka eivät tarvitse enää sairaalahoitoa, mutta joiden toimintakyky ei mahdollista vielä kotona asumista. Kurjensiipi 2 on keskittynyt kotihoidon- ja omaishoidontuen asiakkaisiin. Asiakaspaikkoja on tällä hetkellä 80 ja henkilökuntaa on kaikkiaan n.60.

Yksikön tilat eivät ole optimaaliset nykytoimintaan. Tilat vaatisivat monilta osin peruskorjausta. Isot kolmen- tai neljän hengen huoneet yhteisillä wc- ja suihkutiloilla eivät kaikilta osin täytä esteettömyysvaatimuksia. Asiakkaiden omatoimista ja turvallista liikkumista vaikeuttaa osin sokkeloinen pohjaratkaisu, yhteiset tilat eivät edistä yhteisöllisyyttä ja tarvittavia vastaanottotiloja puuttuu. Asiakkaiden yhteisöllisyyttä ja osallisuutta edistäisi terapiakeittiö, joka sijaitisi ruokailu/juhlasalin yhteydessä. Toimintakyvyn tuki- ja arviointijaksolla ohjataan ja tuetaan asiakkaiden itsenäistä selviytymistä kaikissa päivittäisissä askareissa. Terapiakeittiössä on mahdollisuus arvioida ja ohjata asiakasta ruokailuun ja ruuanvalmistukseen liittyvissä taidoissa, joita asiakas tarvitsee kotona asuessaan. Terapiakäyttöön suunniteltava kodinhoitohuone antaa mahdollisuuden arvioida ja ohjata asiakasta pyykin pesuun, kuivatukseen ja puhtaan pyykin käsittelyyn liittyen. Kurjensiiven yksiköt toimivat kiinteässä yhteistyössä kotihoidon kanssa, joten tulevaisuuden tilojen suunnittelussa tämä synergia olisi myös hyvä huomioida.

Talo 42

Talossa 42 on pitkäaikaissairaanhoitoon asukkaita. Asukaspaikkoja on tällä hetkellä 80. Yksikkö on tarkoitettu ensisijaisesti ikääntyneille henkilöille, joiden ei ole mahdollista jatkaa yksityiskodissa asumista kotiin vietävien palvelujen varassa. Asukkaat tarvitsevat ympärivuorokautista hoitoa. Tavoitteena on tukea asukkaiden jäljellä olevia voimavaroja ja mahdollistaa mielekäs, aktiivinen arki. Hoitohenkilökunta on paikalla ympäri vuorokauden. Henkilökuntamäärä on n. 60. Kun pitkäaikaishoidon asiakkaat poistuvat, niin tilalle otetaan lyhytaikaisen laitoshoidon asiakkaita, jotka eivät selviydy itsenäisesti kotona ja odottavat tehostetun palveluasumisen paikkaa.

Nykyiset tilat ovat osin esteelliset. Kolmen – ja neljän hengen asukashuoneet yhteisillä wc- ja suihkutiloilla eivät täytä nykypäivän vaatimuksia tehostetun palveluasumisen osalta. Ikäihmisten palvelujen laatusuosituksen mukaiset yhden hengen huoneet omailla wc-tiloilla puuttuvat ja ikääntyneille puolisoille ei pystytä järjestämään mahdollisuutta asua yhdessä, kuten vanhuspalvelulaissa edellytetään.

Kurjenmäen alueen kiinteistökehittäminen

Alueen maankäyttöä, jossa Kurjenmäkikodit sijaitsevat, on tarkoitus tarkastella Mooriankunnas -nimisen asemakaavamuutoksen yhteydessä. Se on kaavoitusohjelmassa alustavasti arvioitu

hyväksyttäväksi 2023. Kaavalle ei ole vielä asetettu tavoitteita, mutta on nähtävissä, että nykyiset Kurjenmäkikodit sijaitsisivat keskeisellä paikalla Moorianskunnaksen suunniteltua kaava-aluetta. Jotta Kurjenmäkikodit palvelisivat jatkossa tehostetulle palveluasumiselle sekä toimintakyvyn tuki- ja arviointiyksikölle asetettuja tavoitteita, vaatisivat ne joka tapauksessa täydellisen peruskorjauksen sekä laajennuksen. Näistä syistä on syytä miettiä Kurjenmäkikodeille korvaavia toimintaa tukevia tiloja uudisrakennushankkeena toisesta sijainnista.

3 TOIMINNAN MUUTOS JA SEN SEURAUKSET

Kotona asumisen tukeminen ohjaa ikääntyneiden asumisratkaisujen toteutusta. Laatusuosituksen mukaan vuonna 2030 isossa osassa kunnista vähintään joka neljäs asukas on 75 vuotta täyttänyt tai vanhempi. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan yli 85-vuotiaiden määrä tulee kaksinkertaistumaan seuraavan kahdenkymmen vuoden aikana. 75 vuotta täyttäneistä vain 0–1 % tarvitsee pitkäaikaista laitoshoidon lääketieteellisillä perusteilla. Laitoshoidosta kokonaan luopuminen edellyttää palveluasumisen ja kotihoidon kehittämistä vastaamaan iäkkäiden tarpeita. Tarvitaan asumisratkaisuja ikääntyneille, joilla ei vielä ole tehostetun palveluasumisen tarvetta. Näitä voivat olla esimerkiksi erilaiset yhteisölliset asumismuodot, senioritalot tai tavallisen palveluasumisen ratkaisut.

Operatiivisen sopimuksen 2020 mukaisesti on tarkoitus keventää palvelurakennetta purkamalla raskaampaa laitoshoidon ja lisäämällä tehostetun palveluasumisen ja lyhytaikashoidon palveluja. Nämä toimenpiteet ovat mainittu myös osana Turun kaupungin talouden sopeuttamisohjelmaa (Kv 11.11.2019 § 161). Ikääntyneiden kotona asumista tuetaan lisäämällä välimuotoisten asumismuotojen tarjontaa (mm. perhehoito, yhteisöasuminen, palveluasuminen), jolloin siirtyminen ympärivuorokautiseen tehostettuun palveluasumiseen saadaan mahdollisimman minimaaliseksi. Vanhuspalvelujen rakennemuutokseen liittyy myös omaishoidon - ja kuntouttavan tilapäishoidon lisääminen.

Vanhuspalvelu- ja sosiaalihuoltolaissa veloitetaan huolehtimaan palveluasumisen tilojen turvallisuudesta, esteettömyydestä, kodikkuudesta ja virikkeellisyydestä. Ympäristön tulisi edistää monipuolisesti ikääntyneiden toimintakykyä. Myös uusin laatusuositus painottaa toiminnallista, esteettöntä ja aktivoivaa arkiympäristöä, jonka asukas kokee turvalliseksi.

Sosiaalihuoltolaki määrittelee järjestämään tehostettua palveluasumista henkilöille, joilla hoidon ja huolenpidon tarve on ympärivuorokautista. Palveluasuminen ja tehostettu palveluasuminen ovat avohoitoa. Laitospalveluja voidaan järjestää lyhytaikaisesti (esim. omaishoitajan vapaiden ajaksi) tai jatkuvasti, ympärivuorokautisesti. Pitkäaikainen hoito toteutetaan laitoksessa vain, jos se on henkilön terveyden tai turvallisuuden kannalta perusteltua, tai siihen on muu laissa erikseen säädetty peruste.

Tilapäishoidon ja toimintakyvyn tuki- ja arviointitoiminnan keskittäminen omiin rakennuksiinsa mahdollistaa paremmin lääkäri- ja sosiaalityön resurssin hyödyntämisen. Infektioiden torjunnan näkökulmasta on tärkeää, että samoissa tiloissa ei enää jatkossa ole erilaista palvelua tarvitsevia asiakasryhmiä. Muutos antaa mahdollisuuden kohdentaa myös terapiaresurssia ja muuta erityisosaamista aiempaa paremmin. Kuluneen vuoden aikana on fysioterapeuttien työpanos kohdennettu ensisijaisesti asumispalvelujen toimintakyvyn tuki- ja arviointiyksiköihin sekä tilapäishoidon yksiköihin. Hoitohenkilökunta on vastannut asiakkaiden arkikuntoutuksen toteutumisesta. Moniammatillisella yhteistyöllä pystytään tukemaan asiakkaiden kuntoutusta ja arviointijaksolla olevien asiakkaiden kotiutumista.

Näillä toiminnan keskittämisillä pitkäaikaissairaanhoidon osuus vanhusten asumispalveluissa vähennee. Myös vanhusten asumispalveluiden tarjoama kokonaispaikkamäärä kasvaa muutoksen myötä

seitsemällä. Tavoitteena on saada muutokset voimaan tammikuussa 2021. Tavoitteet liittyvät osaltaan myös viime vuonna käynnistyneeseen Turun kaupungin sopeuttamishjelmaan.

Yksiköiden henkilöstö tulee jatkossakin olemaan hoitohenkilökuntaa ja kuntoutumista tukevaa henkilökuntaa. Henkilöstömitoitukseen tulee jatkossa joitakin muutoksia vanhuspalvelulain muutoksen mukaisesti. Tehostetun palveluasumisen osalta tavoitellaan 100%:n käyttöastetta. Lyhytaikaisasiakkaiden osalta tavoitellaan n. 800 asiakasta/vuosi.

Kurjenmäkikotien korvaavien tilojen toiminnan muutos

Nykyisen rakennuksen 41 kaikki 80 asiakaspaikkaa ovat toimintakyvyn tuki- ja arviointitoimintaa. Jatkossa toiminta ei muutu. Nykyisen rakennuksen 42 kaikki 80 paikkaa tulevat jatkossa olemaan tehostettua palveluasumista, joka mahdollistaa myös tilapäisen asumisen tarvittaessa. Kurjenmäkikotien korvaavien tilojen kokonaispaikkamäärä tulee siis pysymään samana kuin nykyään eli 160.

Geriatrisilta ja kuntoutuspalveluilta on kartoitettu mahdollisia tilatarpeita. Toimintakyvyn tuki- ja arviointitoiminnan osalta on tarve riittävän suureen ja avaraan kuntosaliin sekä yhteen avoimeen ryhmätilaan, jossa voisi järjestää erilaisia tasapaino- ja liikuntaryhmiä. Em. tilojen yhteyteen toivotaan myös terapeuteille rauhallista kirjaamistilaa sekä mahdollisuuksien mukaan oma erillinen tila asiakkaiden toimintakyvyn arviointiin/testaamiseen. Toimintaterapian osalta on tarve harjoituskäyttöön ja piha-alueen toivottiin soveltuvan ulkona toteutettavaan harjoitteluun.

4 TULEVIEN TILOJEN VAATIMUKSET

Sijainti

Yksikön sijainnissa olisi hyvä huomioida lähipalvelujen esteetön saavutettavuus. Arkikuntoutumiseen liittyy kauppakäynnit. Terapiakeittiössä asiakkaiden kanssa valmistettavaan ruokiin on tarkoitus hakea yhdessä lähikaupasta tarvittavat ostokset ja harjoitella samalla mm. rahan käsittelyä. Asiakkaiden kanssa suunnitellaan yhdessä ruuanvalmistamiseen tarvittavat raaka-aineet ja määrät. Yhteiset kauppakäynnit edistävät samalla asiakkaiden ulkona liikkumista. Mikäli lähiympäristössä ei ole kauppa-asiointimahdollisuutta, tulee tiloihin suunnitella kauppatavaraa ulos myyvä kanttiinitila.

Ryhmäkodit

Asukashuoneiden tulee olla riittävän tilavia, jotta asukkailla on mahdollisuus tuoda huoneisiin omia huonekalujaan. On tärkeää, että asukas tuntee asunnon kodikseen.

Lääkehuoneet tulisi sijoittaa jokaisen ryhmäkodin sisällä, jolloin työvuorossa olevan hoitajan ei tarvitse poistua ryhmäkodista. Esimerkiksi yövuorossa on vain yksi yöhoitaja.

Tehostettu palveluasuminen

Tehostetun palveluasumisen asukkaille riittää yksi oma kuntosali.

Tuki- ja arviointiyksikkö

Toimintakyvyn tuki- ja arviointiyksikössä kuntosaleja tulisi olla yhteensä kaksi, yksi 40 asiakaspaikkaa kohden. Geriatriseen kuntouttavaan hoitotyöhön liittyen tulisi optimoida myös hoitohenkilökunnan mahdollisuus toteuttaa liikuntaharjoittelua asiakkaiden kanssa erityisesti toimintakyvyn tuki- ja arviointiyksikössä. Tilasuunnittelussa tämä olisi hyvä huomioida siten, että kuntosalin sijainti ei ole vaikeasti saavutettavissa, esim. kellarissa, jonne siirtymiset lisäävät huomattavasti väkijoukon liikenteen määrää.

Kodinhoituhuoneita toimintakyvyn tuki- ja arviointiyksikössä olisi hyvä olla yksi jokaisessa ryhmäkodissa 20 asiakaspaikkaa kohden. Asiakkaat harjoittelevat kotona asumisessa tarvittavia

kodinhoitotöitä, esim. pyykin pesemistä ja kuivumaan ripustamista, silittämistä ja puhtaan pyykin käsittelyä. Näitä toimintoja varten tarvitaan tarpeeksi suuri tila.

Toimintakyvyn tuki- ja arviointiyksikön terapiakeittiössä ohjataan ja arvioidaan asiakasta ruokailuun ja ruuanvalmistukseen liittyvissä taidoissa, joita asiakas tarvitsee kotona asuessaan. Asiakkaiden sosiaalista kuntoutumista ja aistien aktivointia edistäisi terapiakeittiöiden sijainti ryhmäkodin keittiötilojen läheisyydessä. Terapiakeittiön puolella on mahdollisuus esim. leipoa yhden tai useamman asiakkaan kanssa ja nauttia yhdessä ruuan tuoksuista. Tilan tulisi mahdollistaa tarvittaessa myös rauhallinen yksilöterapiahetki ilman ulkopuolisten pääsyä terapiakeittiön puolelle.

Kotihoito

Pääskytuoren kotihoidon nykyiset toimitilat sijaitsevat Kulkurin valssin tiloissa. Toimitilojen sijainti on erittäin hyvä alueen asiakkaisiin nähden, mutta tilojen toimivuuden kanssa on ilmennyt haasteita. Nykyisiä tiloja ei ole suunniteltu kotihoidon toimitilaksi ja haasteita on ollut mm. yhteiskäyttöisten tilojen käytössä. Esimerkiksi keittiö/ ruokailutilan haasteena on ollut muiden käyttäjien tarpeiden aiheuttamat rajoitukset tilan käytölle, eivätkä työntekijät ole voineet pitää KVTES mukaisia taukoja työn ohessa siihen parhaiten sopivana ajankohtana tai tauolla on jouduttu ruokailemaan muualla, kuin keittiössä. Tällä on ollut suoraan vaikutusta työntekijöiden työhyvinvointiin. Nykyisissä tiloissa on myös useita toimintoja sijoitettu samaan huoneeseen, kuten esim. rauhallinen kirjaimistila, lääkehuone ja reppujen, avaimien sekä puhelimien säilytys sekä hoitotarvikkeiden käsivarasto ovat yhdessä tilassa, eikä se näin ollen tila ole minkään toiminnon kannalta toimiva. Lisäksi nykyisissä tiloissa esimiehen työtila on erillään tiimitiloista, joka ei ole optimaalinen ratkaisu.

Kulkurin valssin uudisosaan suunniteltava tila voitaisiin suunnitella paremmin kotihoidon tilatarvetta vastaavaksi sekä työntekijöiden työhyvinvointia tukevaksi. Lisäksi yhteiset toimitilat kotihoidon ja Kurjensiiven arviointiyksikön kanssa tukisivat yksiköiden välistä yhteistyötä sekä toiminnan kehittämistä.

Kotihoidolta vapautuvan tilan koko on 120 m². Vapautuvaan tilaan voidaan sijoittaa esim. kamppaamo ja jalkahoitajan tilat. Lisäksi se mahdollistaa esimerkiksi terapiahenkilöstön työtilat.

Koko talon yhteistilat

Lähikaupan puuttuessa tulee tiloissa sijaita kanttiini, josta voi ostaa ruokatarvikkeita asiakkaiden käyttöön. Kanttiin suunnittelussa tulee ottaa huomioon tilojen turvallisuus ja sijoittelussa huomioida mahdollisuus nauttia kahvia myös ulkotiloissa.

Yhteisissä tiloissa tulisi olla joko viherhuone tai viherseinä viihtyisyyden lisäämiseksi. Uudisrakennuksen myötä Kulkurin Valssin yhteydessä tulee olemaan kaikkiaan 278 asiakaspaikkaa, jolloin on tarve muunneltavalle monikäyttötilalle. Tilan tulee mahdollistaa ison asiakasmäärän yhteisiä tilaisuuksia ja olla muunneltavissa esimerkiksi siirreltävin väliseinin erilaisiin toimintoihin sekä eri toimijoiden käyttöön.

Uudisosan tulee sijoittua siten, että sen ja olemassa olevan Kulkurin valssin väliin saadaan luontevasti sisäyhteys.

Tiloissa tulee huomioida riittävät väestönsuojatilat, joihin voidaan sijoittaa tilaohjelman mukaisia tiloja rauhan aikana.

Piha-alue ja ulkoilutilat

Liikennemäärä piha-alueella tulee olemaan suuri. Arviointiyksiköissä hoitajaksot ovat lyhyitä, joten asiakkaat vaihtuvat useammin kuin tehostetussa palveluasumisessa. Lisäksi asiakkailta on paljon esim. poliklinikka- ym. käyntejä jakson aikana. Saatto- ja huoltoliikenteelle tulee olla riittävästi tilaa niin, että autojen ei tarvitse peruuttaa piha-alueella. Pääsisäänkäynnin ja liikenneväylien tulee sijaita erillään asukkaiden/asiakkaiden ulkoilualueesta.

Kulkurin Valssissa on 119 asukasta ja tähän suunniteltu ulkoilualaue on kooltaan todettu riittämättömäksi, eikä mahdollista talon yhteisiä tapahtumia piha-alueella. Piha-alue ei mahdollista edes yhden tuvan ulkoilutapahtumia. Uudisrakennuksen myötä asiakasmäärä tulee olemaan lähes 300, jolloin piha-alueeseen ja sen toiminnallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Piha tulisi suunnitella siten, että sen yhteiskäyttö olemassa olevan Kulkurin Valssin kanssa olisi mahdollista. Pihan kulkureittien tulee olla esteettömiä ja niiden tulee mahdollistaa turvallinen ja itsenäinen liikkuminen apuvälineiden kanssa. Toimintakyvyn tuki- ja arviointitoiminnan tueksi pihan tulee mahdollistaa monenlaista asiakkaita aktivoivaa toimintaa. Fyysisen toimintakyvyn harjoittamiseksi pihalla tulee olla ulkokuntosalilaitteita sekä oma alue pihapelejä varten. Kognitiivisen toimintakyvyn tukemiseen pihalle tulee suunnitella esim. muistipolku. Pihalla tulee olla esteettömät viherympäristöt, mm. istutuslaatikot, jotka tarjoavat mahdollisuuden viherkasvien hoitoon myös pyörätuoli-asiakkaille. Puutarhatyöt stimuloivat myös eri aisteja. Pihalla tulee olla riittävästi viihtyisiä ja turvallisia oleskelupaikkoja.

4.1 Alustava tilaohjelma

Taulukoissa 2-5 on esitetty Kurjenmäkikotien korvaavan tilan alustava tilaohjelma.

Tilaluettelo	määrä	koko	yhteensä	huom
TEHOSTETTU PALVELUASUMINEN				
YHDEN RYHMÄKODIN TILAT (20 asukasta)				
yhden hengen huoneisto	20	30-35	700	huoneisto 30-35 m2, josta sis. huone, wc-pesutila ja eteinen, 2 x 2 huonetta varustetaan väliovella (äänieristetty) siten, että ne on tarvittaessa avattavissa toiseen huoneeseen mm. pariskuntia varten. Suunnittelussa arvioidaan koko tarkemmin. Tilaohjelma laskettu 35 m2/huoneisto mukaan.
Muut tilat				
apuvälinevarasto	1	15	15	
lääkehuone	1	10	10	
tarvikevarasto	1	5	5	
siivouskomero	1	4	4	
liinavaatevarasto	1	30	30	
toimistotila	1	10	10	henkilökunnan kirjaamistila
taukotila hk	1	20	20	mitoitus 10 hlö
wc henkilökunta	1	3	3	
ruokailu- ja oleskelutila	1	62	62	tilassa viherseinä tai vastaava, tilavaraus ruoanjakeluvaunulle
keittiö	1	20	20	
aistihuone	1	12	12	ruokailutilan yhteyteen, erotettavissa oleva tila, joka toimii tarvittaessa henkilökunnan tilana
hyötyala yhteensä			891	
TOINEN RYHMÄKOTI (20 asukasta)				
hyötyala yhteensä	1		891	
KAHDEN RYHMÄKODIN YHTEISTILAT				
esteetön wc, yleinen	1	6	6	molemmin puolin käytettävissä
wc, yleinen	1	2	2	
saunaosasto	1	30	30	
pesuhuone, vuodepotilas	1	8	8	
kodinhoituhuone	1	13	13	
hyötyala yhteensä			59	
kahden ryhmäkodin ja yhteistilojen hyötyala			1 841	
kahden kodin kokonaisuuksia	2	1 841	3 682	
MUUT TILAT				
kuntosali	1	50	50	1 sali/4 ryhmäkotia, eriyttämistila erikseen
kuntosalin varasto	1	5	5	
TEHOSTETTU PALVELUASUMINEN YHT.			3 737	

Taulukko 2, tehostetun palveluasumisen kokonaisuuden tilaohjelma

TUKI- JA ARVIOINTIYKSIKKÖ				
YHDEN RYHMÄKODIN TILAT (20 asukasta)				
Yhden hengen huoneisto	20	25	500	sis. huone, wc-pesutila ja eteinen, 2 x 2 huonetta varustetaan väliovella (äänieristetty) siten, että ne on tarvittaessa avattavissa toiseen huoneeseen mm. pariskuntia varten
Muut tilat				
apuvälinevarasto	1	15	15	
lääkehuone	1	10	10	
tarikevarasto	1	5	5	
tarikevarasto	1	10	10	varataan viriketavaraille
liinavaatevarasto	1	30	30	
siivouskomero	1	4	4	
toimistotila	1	10	10	henkilökunnan kirjaamistila
taukotila hk	1	20	20	mitoitus 10 hlö
wc henkilökunta	1	2	2	
ruokailu- ja oleskelutila	1	62	62	tilassa viherseinä tai vastaava, tilavaraus ruoanjakeluvaunulle
keittiö	1	20	20	
terapiakeittiö	1	18	18	
aistihuone	1	12	12	ruokailutilan yhteyteen, erotettavissa oleva tila, joka toimii tarvittaessa henkilökunnan tilana
kodinhoituhuone	1	20	20	toimii myös asukkaiden terapiatilana
hyötyala yhteensä			738	
TOINEN RYHMÄKOTI (20 asukasta)				
hyötyala yhteensä	1		738	
KAHDEN RYHMÄKODIN YHTEISTILAT				
esteetön wc, yleinen	1	6	6	molemmin puolin käytettävissä
wc yleinen	1	2	2	
esimiehen toimisto	1	12	12	
työtila	1	15	15	toinen on lääkärin ja toinen sosiaalihoajaan työtila
neuvottelutila	1	25	25	yht. 12 hengen neuvottelutila
kuntosali	1	50	50	eriytymistila erikseen
kuntosalin varasto	1	10	10	
saunaosasto	1	30	30	
hyötyala yhteensä			150	
kahden solun ja yhteistilojen hyötyala			1 626	
TUKI- JA ARVIOINTIYKSIKKÖ YHT.	2	1 626	3 252	

Taulukko 3, tuki- ja arviointiyksikön kokonaisuuden tilaohjelma

KOTIHOITO				
toimisto	3	22	66	tiimitila, varustetaan tietokoneilla
toimisto	1	10	10	hiljaisen työntila
toimisto	1	15	15	2 sairaanhoitajaa
toimisto	1	18	18	2 sairaanhoitajaa ja lääkäri
toimisto	1	15	15	esimiehen työntila
lääkehuone	1	7	7	vesipiste
logistiikkahuone/varasto	1	20	20	mm. hoitoreppujen säilytys
varasto	1	10	10	hoitotarvikevarasto, jossa vesipiste
keittiö/ruokailutila	1	30	30	toimii myös neuvottelutilana; varustetaan keittiökalusteilla sekä av-laitteilla
wc	2	2	4	
puku- ja pesutilat	1	25	25	mitoitus 26 henkilöä
kotihoito yhteensä			220	
KOKO TALON YHTEISTILAT				
palvelukeittiö	1	53	53	
monikäyttötila/järjestötila	1	200	200	tila jaettavissa pienempiin kokonaisuuksiin
kanttiini	1	25	25	jaetaan etu- ja takaosaan; kanttiini sijoitetaan siten, että asiakaspaikkoja on mahdollista sijoittaa myös ulos
kanttiin varasto	1	5	5	
kanttiin asiakaspaikat	1	40	40	rajataan aulatilasta kanttiin käyttöön
naulakkotila aulassa	1	20	20	naulakot ja lukittava lokerikko
esteetön wc, yleinen	2	6	12	toinen sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen
wc, yleinen	2	2	4	
toimistotila	1	10	10	toimintaterapeutti
toimistotila	1	10	10	asumispalveluiden päällikön huone
toimistotila	1	15	15	talon toimistotyöntekijöiden työntila, 3 työpistettä
kopiointitila	1	10	10	
varasto	2	10	20	
siivouskeskus	1	15	15	
siivousvarasto	1	10	10	
wc hk	3	2	6	
puku-, pesu- ja wc-tilat hk	1	150	150	
aula- ja liikennetilat	1	1 894	1894	
yhteiset tilat yhteensä			2 499	
KOKO TALON HYÖTYALA YHTEENSÄ			9 708	
väestönsuojatilat	2	100	200	suunnittelussa arvioidaan tilojen käyttö; arvioitu 250 henkilön mukaan; mitoitus 0,75*henkilöstömäärä
kiinteistöhoitotilat	1	63	63	
tekniset tilat	1	780	780	
yhteensä			1 043	
KAIKKI TILAT YHTEENSÄ			10 751	

Taulukko 4, kotihoidon sekä koko talon yhteistilojen tilaohjelma

ULKORAKENNUS				
varasto	1	30	30	varasto ulkovälineille sekä pyörille mm. side by side -pyörä ja kotihoito
yhteensä			30	

Taulukko 5, ulkorakennuksen tilaohjelma

5 TARPEEN RATKAISUVAIHTOEHDOT JA NIIDEN KUSTANNUSVAIKUTUKSET

Kurjenmäkikotien korvaavat tilat tullaan ratkaisemaan ensisijaisesti TVT Asuntojen omistaman Kulkurin valssin yhteyteen toteutettavalla laajennuksella hankintalain reunaehtojen mukaisesti ja on ns. Kulkurin valssi II. Kartassa 2 on esitetty Kulkurin valssin sijainti.

5.2 Väistötilat

Rakennushankkeen toteutus tulee suunnitella siten, ettei väistötiloja tarvita. Toisin sanoen nykyisissä Kurjenmäkikotien tiloissa tulee pystyä toimimaan siihen asti, että korvaavat tilat ovat valmiit.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

- Toiminta ei tule muuttumaan nykyisestä, vaan uusi yksikkö tarjoaa edelleen toimintakyvyn tuki- ja arviointitoimintaa sekä pitkäaikaishoitoa. Pitkäaikaishoito toteutetaan jatkossa tehostettuna palveluasumisena ja tilat mahdollistavat myös lyhytaikaisen asumispalvelun.
- Tilat toteutetaan ryhmäkotimuotoisesti, jossa yhdessä ryhmäkodissa on 20 asukaspaikkaa. Ryhmäkoteja on yhteensä 8; 4 tehostetussa palveluasumisessa ja 4 toimintakyvyn tuki- ja arviointiyksikössä. Yhteensä asiakaspaikkoja on 160.
- Kurjenmäkikotien korvaavat tilat tullaan ratkaisemaan ensisijaisesti Kulkurin valssin yhteyteen toteutettavalla laajennusosalla.
- Kurjenmäkikotien korvaavan tilan huoneistoala on n. 10.800 m² ja bruttoala n. 11.200 m².
- Investoinnin kustannusennuste on 30,4-33,8 M€.
- Hyvinvointitoimialalle aiheutuva vuokra sisäisen vuokrajärjestelmän mukaan on noin 3,0 M€/vuosi. Sisäisen vuokran lisäksi toimialan maksettavaksi tulevat kustannukset vedestä, jätevedestä ja sähköstä.
- Tulevaisuudessa henkilöstömäärä on n.150 ja henkilöstökulut n.6,3 M€ vuodessa.
- Irtaimistokustannusarvio on n. 500 000 €. Arvio perustuu Kulkurin Valssin ensikertaisen kalustamisen kustannuksiin.