

Tilaaaja:

Turun Tilaliikelaitos

Linnankatu 34

20100 Turku

Hanke:

Runosmäen vanhainkoti, B ja C-osat sekä A-osan toiminnalliset muutokset

■ KORJAUSRAKENTAMINEN

RUNOSMÄEN VANHAINKOTI, B JA C-OSAT SEKÄ A-OSAN TOIMINNALLISET MUUTOKSET

KORJAUSRAKENTAMINEN

Runosmäen vanhainkoti, B ja C-osat sekä A-osan toiminnalliset muutokset - korjausrakennushankkeen hankeohjelman laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet edustajat sekä Tilaliikelaitokselta että Sosiaali- ja Terveystoimesta.

Hankeohjelman laadinnan asiantuntijoina ovat olleet:

- rakennusarkkitehti Minna Lönnström
- kustannuslaskija Heikki Aalto

Hankeohjelman laadintaa on edeltänyt selvitystyö koskien Runosmäen vanhainkoti, B ja C-osat sekä A-osan toiminnalliset muutokset - hankkeen tilaratkaisuja. Käyttäjähallintokunnan toimintojen eli ympärivuorokautisen hoidon organisaatiouudistukset on huomioitu nyt tehdyissä toimintojen sijoitteluissa ja tilamuutoksissa. Vanhainkodin lisärakennusvaihtoehdosta on luovuttu hallintokunnan päätöksellä, lisärakentaminen olisi vaatinut myös rakennusoikeuden lisäämistä tontilla eli kaavamuutoksen. Laajentamisen sijaan C-osan tilat on päätetty korjata tehostetun palveluasumisen kriteerit täyttäväksi kahdeksi dementiapienryhmäkodiksi. Paikkaluku tiloissa pysyy miltei ennallaan, lisäksi saadaan muodostettuja kahden hengen asunnoiksi sopivia kaksioita, joita talossa ei aiemmin ole ollut tarjolla. B-osan yhteiset tilat pysyvät miltei entisissä käyttötarkoituksissaan.

A-osan korjaustyö on jo käynnistynyt siihen aiemmin myönnetyn rahoituksen (Investointinimike Talotekniikan osittainen peruskorjaus ja siihen liittyvät rakennustekniset työt, kustannusarvio 3 600 000 euroa alv 0%) turvin. Suunnittelussa on huomioitu korjaamattoman talotekniikan kokonaisvaltainen uusiminen kaikkien järjestelmien osalta. Lisäksi rakennukseen on suunniteltu automaattinen palosammutusjärjestelmä eli vesisprinklerjärjestelmä.

Korjaustyön yhteydessä on perusteltua tehdä myös toiminnallisia muutoksia joita toimintatapojen ja hoitokäytäntöjen sekä asukaskunnan muuttuminen valmistusaikakauden tasosta 1970-luvulta väkisin on tuonut. Korjaamalla tilat nyt myös toiminnallisesti saadaan nykyaikaistetusta Runosmäen vanhainkodista yksi Ympärivuorokautisen hoidon viidestä monimuotoisesta vanhuskeskuksesta, jossa on tarjolla hoivahoitoa, tehostettua palveluasumista sekä lyhytaikais- ja intervallihoidoa. Monimuotoisuuteen sisältyy myös laitos- ja avohoidon rajojen ylittäminen. Keskuksessa tullaan tarjoamaan lähiympäristössä omissa kodeissaan asuvien vanhusten itsenäistä selviytymistä ja virkistystä tukevia palveluja.

Toiminnallisista muutoksista syntyviä kustannuksia ei siis ole huomioitu aieman investointinimikkeen rahoituksessa, samoin talotekniikan lopulliset vaihtoehdot ja ratkaisut kustannusvaikutuksineen ovat nyt realisoituneet A-osan suunnitelmissa ja saaduissa urakkatarjoushinnoissa. Useimmat A-osaan 1-vaiheessa hankitut järjestelmät (mm. sähköpääkeskus, äänentoistokeskus, sprinklerkeskus) palvelevat koko taloa eivät pelkästään A-osaa, joten niiden kustannukset jyvittyvät koko rakennukselle.

Korjatut ja nykyaikaistetut tilat luovat toiminnalle nykytilanteeseen verrattuna aiuvan uuden lähtökohdan ja mahdollistavat toteutuessaan käyttäjähallintokunnan toiminnan tavoitteiden saavuttamisen.

Turku 11.3.2010

1.	YHDYSHENKILÖT	5
2.	NYKYTILANTEEN ANALYYSI.....	6
2.1	Kohteen kuvaus.....	6
2.2	Asemakaavalliset tiedot	6
2.3	Kiinteistön kunto ja suhde uudistuotantoon.....	6
2.4	Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet.....	8
3.	TOIMINNAN KUVAUS	10
3.1	Kuvaus tilaajan toiminnasta	10
3.2	Henkilökunta.....	11
3.3	Tilojen käyttö	11
3.4	Tilahankinnan vaihtoehdot.....	11
3.5	Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet	11
4.	PERUSTELUT HUONETILOHJELMALLE	11
4.1	Tilojen yhteiset perustelut	11
5.	HUONETILOHJELMA	12
5.1	Huonetilaohjelman kuvaus.....	12
5.2	Tilaluettelo ja tilavaatimukset.....	12
5.3	Eriyiset tilakohtaiset vaatimukset	12
5.4	Järjestelmävaatimukset	12
6.	SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA	12
6.1	Tontti	12
6.2	Tonttialueen käyttösuunnitelma	13
6.3	Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset.....	13
6.4	Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset.....	13
7.	TOTEUTTAMISAIKATAULU.....	13
8.	PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS	14
8.1	Perustamiskustannukset.....	14
9.	KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET	15
9.1	Vuokrakustannukset	15
9.2	Käytön aikaiset menot ja tulot	15

Liitteet

- Liite 1: Tilaluettelo ja tavoitehintalaskelman yhteenveto, osa A
Liite 2: Tilaluettelo ja tavoitehintalaskelman yhteenveto, osat B ja C
Liite 3: L2-suunnitelmat osat B ja C, 3 kpl A3
Liite 4: Suunnitelmat osa A, 8 kpl A3

1. YHDYSHENKILÖT

Tilaaaja / Rakennuttaja:
Turun Tilaliikelaitos
Linnankatu 34
20100 Turku
Puhelin: 02-2624111
Telekopio: 02-2624390
Anne Antola

Käyttäjä:
Sosiaali- ja terveystoimi
Tuula Matikka
Kristiina Hellsten
Soile Lahtonen-Kiviranta

2. NYKYTILANTEEN ANALYYSI

2.1 Kohteen kuvaus

- Runosmäen vanhainkoti, Varusmestarintie 14
- vanhainkoti/monimuotoinen palvelukeskus
- Rakennusvuodet 1972-1975. Rakennus koostuu kolmesta osasta joista A-osa on 6-kerroksinen ja B- ja C-osat 1-kerroksisia(A- ja B-osassa lisäksi kellarikerros)
- A-osan talotekniikan korjaustyöt käynnissä, 1-vaiheessa toteutetaan keittiön yläpuolella oleva pääty, 2-vaiheessa Varusmestarintien pääty.
- Valmistuskeittiö korjattu aikaisemmin, samoin putkistoja uusittu, salaojat osittain uusittu.
- Ikkunat uusittu A-osassa, vesikatto korjattu.
- Talotekniset järjestelmät uusittava kokonaan vielä uusimattomalta osalta
- Julkisivujen/parvekkeiden korjaus tekemättä koko rakennuksessa.

2.2 Asemakaavalliset tiedot

Tontti on kaavoitettu nykykäyttöön, kaavamerkintä YS3 (sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialue), kaavatunnus 853 18/1972. Käyttämätöntä rakennusoikeutta ei juuri ole, rakennusoikeutta 11 000 m², käytetty 10930 m².(kerrosala)

Kaavassa vaatimuksena 1 AP/5 hoitopaikkaa.

2.3 Kiinteistön kunto ja suhde uudistuotantoon

A-osan tilojen korjaustöitä on tehty jo usean vuoden ajan, aluksi kunnossapitotyönä, sitten investointeina. Lähinnä on korjattu asukashuoneiden wc-tiloja uusimalla niiden putkistot ja laajentamalla ahtaita tiloja jotta niihin on mahdollista päästä apuvälineiden ja avustajien kanssa.

Aiemmin myönnetyllä investointirahoituksella on uusittu myös A-osan vesikatto sekä asukashuoneiden ikkunat ja korjattu asuinhuoneiden kosteusvaurioita.

Joulukuussa 2009 käynnistyneessä parhaillaan käynnissä olevassa korjaustyössä uusitaan myös toiminnallisesti osastojen yhteiset wc- ja pesutilat, huuhteluhuoneet, tehdään kerroksiin uudet kansliatilat, neuvottelutilat ja asianmukaiset lääkejakelutilat. Varastot ja muut aputilat korjataan. Henkilökunnan taukotilat korjataan. Asuinhuoneiden oviaukot levennetään jotta niistä päästään kulkemaan myös sängyllä, ovet uusitaan. Kellarikerroksessa korjataan askartelutilat sekä poistetaan uima-allasosasto, jonka tilalle rakennetaan uudet sauna- ja pesutilat. Saunatiloja käyttää vanhainkodin asukkaiden lisäksi kotipalvelu. Laitoksen oma pesulatoiminta supistuu. Koko rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmät

uusitaan, tästä syystä rakennetaan uusi iv-konehuone vesikatolle. Vanha iv-konehuone vesikatolla jää palvelemaan toisen päädyn tiloja, iv-kone uusitaan. Rakennukseen joudutaan tekemään uudet iv-runkokanavareitit vesikatolta kellariin. Tavoitehinalaskelman mukainen korjausaste A-osan töille on 37,9 %. (osa korjattu jo aiemmin, laskee nyt tehtävän korjaustyön korjausastetta)

Julkisivukorjausta ei ole julkisivujen kuntotutkimusten mukaan pakollista suorittaa vielä tässä vaiheessa, mutta se on mahdollista tehdä myös nyt. Kuntotutkimus suosittelee tutkimuksen uusimista v.2013, jonka jälkeen tilanne tulee arvioida jokatapauksessa uudelleen. Arvio julkisivujen korjaustarpeesta on 5-7 vuotta tutkimuksen tekemisestä (v.2008). Akuuttia tarvetta ei ole. Kun puolikas 6-kerroksista massaa tyhjenee 2-vaiheen remontissa asukkaista vajaan vuodeksi, olisi julkisivutyön haitta pienempi nyt kuin myöhemmin.

B- ja C-osan korjaustyöt käsittävät A-osan tavoin sekä talotekniikan että toiminnalliset muutokset. B- ja C-osassa on korjattava

- vesikatot (mahdollisesti osittainen tasakaton muutos pulpettikatoksi/loivaksi harjakatoksi tutkitaan)
- salaojat tarvittavilta osin
- Ikkunat
- tilamuutokset: ruokailutilan laajennukset, kansliatilojen muutokset/lääkkeenjako, asukashuoneiden muutokset kaksioiksi, asukashuoneiden wc-tilan muutos wc/suihkutilaksi.
- B-osan kellariin tehdään puuttuvia puku- ja pesutiloja henkilökunnalle
- VSS-tilat joudutaan uusimaan täysin laitteistoineen vanhentuneina
- Ilmanvaihto uusitaan
- Vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan
- Pienryhmäkoteihin tulee pieni saunatila pesutilojen yhteyteen
- Julkisivujen uusiminen ja lisälämmöneristäminen B- ja C-osalla. Julkisivuremontin tekeminen näiden matalien osien osalta on perusteltua tässä vaiheessa. Myöhemmin sen tekeminen erillisenä aiheuttaa kohtuutonta haittaa siiven käytölle. Lisäksi kattomuutos ja ikkunoiden uusiminen saadaan sovitettua tulevan julkisivun mukaan. (Seinäpaksuus)
- Etenkin C-osan lattiat on koettu kylmiksi, joka johtuu siitä, että asuinhuoneet on rakennettu alta auki oleviksi ulokkeiksi rakennuksen ulkokehällä. Julkisivukorjauksen yhteydessä alapohjaa tulee lisälämmöneristää.
- Sprinklerjärjestelmä laajennetaan myös näihin osiin.
- C-osan keskellä sijaitsevat sisäpihat kunnostetaan ulkoilukäyttöön sopiviksi. Sijainti rakennusmassan ympäröimänä tekee pihoista ihanteelliset vanhusten ulkoiluun. Samoin kunnostetaan B-siiven kohdalla sijaitseva piha osuus (aitaaminen, pihan pintamateriaalit)

2.4 Nykyiset toimitilat ja niiden puutteet

Runosmäen vanhainkotiin on alkujaan suunniteltu kuusi 40-paikkaista osastoa. Näistä viisi on sijainnut rakennuksen A-osassa ja yksi rakennuksen C-osassa. Myöhemmin osastoja on jaettu niin, että yhden osaston asukasmäärä on ollut maksimissaan 20. Ympärivuorokautisen hoidon organisaatiouudistuksen myötä palataan järjestelmään, jossa yksi kerros A-osassa muodostaa yhden osaston (maksimissaan 40 asukaspaikkaa) Osastoa johtaa lähiesimies ja hoitoon osallistuvat työntekijät muodostavat vähintään kaksi hoitotyön tiimiä. Osastolla työskentelee hoitotyön mitoitustarpeen mukaan 26- 32 työntekijää.

A-osa (tarvittavat toiminnalliset muutokset, huomioitu A-osan suunnittelussa)

Osastoilla on niukasti neliöitä, joita voidaan muunnella työntekijöiden tarvitsemiksi kanslia-, kokous- ja taukotiloiksi. Suurimmat muutosmahdollisuudet ovat kerroksen isossa ruokasalissa, joka jaetaan kolmeen osaan olemassa olevan ikkunajaon mukaan. Keskimmäisestä kolmanneksesta tehdään 2 kansliatilaa sekä pieni neuvotteluhuone. Hissiaulan läheisyydessä olevista kanslia ja askarteluhuononimellä oleva tila jaetaan kolmeen osaan; henkilökunnan taukotila, lähiesimiehen kanslia sekä lääkkeenjako huone. Lääkkeenjako huone tulee varustaa tarpeenmukaisilla lääkesäilytyskaapeilla (myös kylmäsäilytys), huomioiden erityisesti lääkkeidenjaon ergonomiavaatimukset. Lääkejako huone varustetaan sähköisellä kulunvalvonnalla ja kahdella poistumistiellä. Kerroksen vanhasta keittiötilasta tehdään pieni kahvikeittiö, jossa voidaan säilyttää evästarpeita ja lämmittää ruokia. Asukkaiden ruokailuun liittyvät valmistelutyöt ja astiahuolto suoritetaan osaston päissä olevissa keittiötiloissa, jotka on korjattu jo aiemmin.

Asukashuoneet ja niiden Wc-tilat on uudistettu jo aiemmin pystyputkistojen uusimistyön yhteydessä. Wc-tilaa on suurennettu niin, että se täyttää esteettömyysvaatimukset. Wc:ssä on kohtuullisesti tilaa asukkaan ja mahdollisen apuvälineen lisäksi myös kahdelle avustajalle tai henkilönostimelle. Wc-tilassa on lattiakaivo, mutta tilaa ei voi käyttää peseytymistilana. Koska Wc:n lisätila on otettu asuinhuoneesta, on huone erityisen pieni. Huoneeseen mahtuu sähköisen hoitovuoteen lisäksi pieni pöytä, pari tuolia, mahdollisesti lepotuoli ja lipasto. Asukkaiden käyttämille apuvälineille jää vain vähän tilaa. Asukashuoneiden ovia tulee levenittää niin, että niistä esteettömästi pääsee liikkumaan hoitovuoteella, pesuvaunuilla tai paareilla.

Kerroksessa on vain kaksi kylpyhuonetta. Näiden lisäksi kerroksessa on 2 inva-WC:tä, joista on mahdollista tehdä erilliset pienet suihkuhuoneet. Näin kerrokseen saadaan 4 peseytymistilaa, joka on ehdoton minimi 40 asukasta kohden. Vanhusten pitkäaikaishoidon yhtenä haasteena on infektioiden leviämisen es-

täminen. Tutkimusten mukaan mikrobien (virukset, bakteerit) yhtenä yleisimpänä leviämisreittinä on yhteiset kylpy- ja saniteettitilat.

Kylpyhuoneet, huuhteluhuoneet, inva-WC:t, siivousvälineiden säilytys sekä muut huolto- ja varastotilat sijaitsevat rakennuksen keskiosassa. Ne tulee nykyaikaistaa ja korjata.

Hoitajakutsujärjestelmän toimivuus tulee tarkastaa.

Palohälytysjärjestelmä ohjaa hälytykset automaattisesti kunnan palo- ja pelastusviranomaisille. Hälytysjärjestelmän lisäksi rakennuksessa on paloturvaseivityksen mukaan todettu tarvittavan myös automaattinen vesisammutusjärjestelmä.

B-osa

Rakennuksen B-osassa sijaitsevat aula, juhlasali, lukusali, ruokasali (jota käyttää henkilökunta ja ulkopuoliset eläkeläiset) sekä kanttiini. Tilat muodostavat kauniin avaran kokonaisuuden, jossa eri tilat on jaettu toisistaan paljeovilla. Alakerran ruokasalitilat ovat kuitenkin niin pienet, että osa ruokapöydistä on jouduttu sijoittamaan juhlasalin perälle. Tilojen monipuolisen käytön turvaamiseksi juhlasali tulisi olla jaettavissa, niin että rauhallinen ruokailu ja juhlasalin muu käyttö samanaikaisesti olisi turvattu. Jos tilaa on hankala jakaa kiinteillä ratkaisulla (esim. paljeovet), tulee miettiä muita keveämpiä ratkaisuja tilan jakamiseksi ja näkösuojaksi.

Kanttiinitoiminta säilytetään entisellä paikallaan, koska sen nykyinen sijainti palvelee asukkaita ja heidän omaisiaan hyvin. Kanttiinitiloissa voi seurata pihan, juhlasalin ja käytävän liikennettä. Se on keskeisellä paikalla ja mahdollistaa normaalit, spontaanit sosiaaliset kontaktit.

C-osa

C-osassa toiminta jatkuu peruskorjauksen jälkeen vanhusten tehostettuna palveluasumisena. Asuntoja C-siipeen jää 32, 28 yksiötä ja 4 kaksiota. Asukaspaikkoja 36. Asunnot on tarkoitettu muistisairaille vanhuksille. Tilojen suunnittelussa huomioidaan kodinomaisuus, esteettömyys, asukkaiden hahmottamisongelmat ja riittävä kulunvalvonta.

Wc- ja saniteettitilat

Kussakin asunnossa on oma Wc-tila, jossa asukas voi myös kokonaan avustettuna peseytyä. Tämän lisäksi C-siivessä on yksi kylpyhuone, jonka yhteydessä

on pieni sauna, toisessa kylpyhuoneessa saunaa ei ole. Kylpyhuoneet ovat niin tilavia, että niissä voidaan käyttää kylpyvaunua.

Asukkaiden yhteiset oleskelu- ja ruokailutilat

Rakennuksen kummassakin päässä, lähellä henkilökunnan tiloja, on asukkaille tarkoitettu ruokailu- ja oleskelutila, jonka yhteydessä on myös pieni kahvikeittiö asukkaiden ja heidän omaistensa tarpeisiin.

Keskellä rakennusta on ruokailuun, oleskeluun ja yhteisiin tilaisuuksiin soveltuva avarampi tila, joka on jaettavissa pienempiin kerho- ja kokoontumistiloihin. Näiden läheisyydessä on henkilökunnan käyttämä jakelukeittiö.

Sisäpihat muodostavat kauniit ja turvalliset ympäristöt vanhusten ulkoilulle. Sisäpihoilta johtavat betoniporaat tulee kuitenkin poistaa tai suojata niin, ettei siitä ole vaaraa asukkaille.

Henkilökunnalle tulee osoittaa tarpeelliset kanslia- ja taukotilat asukkaiden ruokailu- ja oleskelutilojen läheisyydessä. Henkilökunnan Wc on taukotilan yhteydessä.

Rakennuksen kummassakin päässä on tulella olla huuhteluhuone, jossa varusteet alusastioiden tyhjennykseen ja huoltoon sekä likapyykin keräilyyn sekä asianmukaiset siivoustilat.

3. TOIMINNAN KUVAUS

3.1 Kuvaus tilaajan toiminnasta

Korjaustyön jälkeen Runosmäen vanhainkoti tulee suurena yksikkönä (234 paikkaa) muodostamaan yksinään yhden Ympäri vuorokautisen hoidon viidestä monimuotoisesta vanhuskeskuksesta. Keskuksessa on tarjolla hoivahoitoa, tehostettua palveluasumista sekä lyhytaikais- ja intervallihoidoa. Monimuotoisuuteen sisältyy myös laitos- ja avohoidon rajojen ylittäminen. Keskuksessa tullaan tarjoamaan lähiympäristössä omissa kodeissaan asuvien vanhusten itsenäistä selviytymistä ja virkistystä tukevia palveluja. Näiden lisäksi palveluja tulevat käyttämään myös lähellä sijaitsevien palvelutalojen asukkaat. Tiloja luovutetaan erillisillä sopimuksilla kaupungin omaa palvelutarjontaa täydentävien palveluntuottajien, kuten vanhuspalveluja tuottavien järjestöjen sekä kampaajan ja jalkojenhoitajan, käyttöön. Tiloissa tullaan tarjoamaan myös kuntoutuspalveluita.

3.2 Henkilökunta

Henkilökuntamäärä kasvaa noin 10 hengellä, kun hoitoon osallistuvan koulutetun henkilöstön mitoitus nostetaan laatusuosituksen edellyttämälle tasolle.

3.3 Tilojen käyttö

Tiloja käytetään 24 h/vrk ympäri vuoden.

3.4 Tilahankinnan vaihtoehdot

Vaihtoehtona korjaustyölle tulee kyseeseen lähinnä C-osan tilojen uudelleen rakentaminen. Koska laajennusajatuksista on luovuttu, ei se kuitenkaan liene tarkoituksenmukaista.

3.5 Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet

Lisärakentaminen tontille ei ole mahdollista ilman kaavamuutosta.

4. PERUSTELUT HUONETILOHJELMALLE

4.1 Tilojen yhteiset perustelut

Paikkalukua ei ole tarkoitus kasvattaa, vaan tilaohjelma perustuu ympärivuorokautisen hoidon kehittämiseen tehtyihin päätöksiin ja mitoituksiin. Uutena toimintamuotona tulee rakennukseen C-osaan tuettua palveluasumista tarjoavat pienryhmätilat. Tuettussa palveluasumisessa asukkaat tekevät normaalin vuokrasopimuksen ja hankkivat tarvittavat tukipalvelut erillisillä sopimuksilla eivätkä siis ole laitoshoidossa.

Tällä perusteella C-osaan on mahdollista hakea erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen ja hankintoihin tarkoitettua ARAn avustusta, jota kohde voisi saada 40 %. Avustuspäätökseen vaikuttavat valitut tila- ja sosiaaltekniset ratkaisut, niiden kustannukset ja vaikutukset vuokraan. Myös henkilökunnan määrä, paikallaolo ja saavutettavuus sekä asukkaiden vuokramaksukyky punnitaan. Avustuksen tulee kohdentua asukkaiden vuokrien alennukseen tukiprosenttien mukaisesti. Myönteisen avustuspäätöksen myötä tiloja sitoudutaan käyttämään ao. tarkoitukseen 20 vuotta.

5. HUONETILAOHJELMA

5.1 Huonetiiaohjelman kuvaus

Huonetiiaohjelman mukaiset A-osan tilat ovat ohjelma-alaltaan yhteensä 8833 m². Asuintilojen lukumäärä on 2.-5 krs 40 kpl/krs ja 6.kerroksessa 38 kpl yhteensä 160+38 asuinhuonetta ja niiden ohjelma-ala 2297 m². Pesu/kylpyhuoneita on 10 kpl ja niiden vaatima ohjelma-ala 140 m². Inva-wc/pesutiloja on 10 kpl ja niiden ala 50 m². Kanslia/henkilökunnan työtiloja osastoilla (2.- 6.krs) on 283 m². Ruokailu/oleskelutiloille osastoilla on ohjelmassa varattu 758 m². Kellarikerrokseen sijoitetaan askartelutilat 197 m².

1. kerroksessa sijaitsevat lääkärien vastaanottohuoneet 30 m² sekä kuntoutuksen tilat 128 m².

Hallintotilat (johtajan huone, toimistot) on sijoitettu sisääntulokerrokseen eli 1.kerrokseen kuten nykyisinkin.

Tavoitehintalaskelman mukainen rakennusosien pinta-ala on 11664 m². Tavoitehintalaskelmassa on mukana rakennuksen kaikki tilat, koska sprinklerputkistot asennetaan kaikkiin tiloihin keittiötä lukuun ottamatta.

5.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset

Huonetiiaohjelma on esitetty liitteissä 1 ja 2.

5.3 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset

Erityisiä tilakohtaisia vaatimuksia asetetaan lääkkeenjakoilalle (jäähdytys, kulunvalvonta).

5.4 Järjestelmävaatimukset

Nykyisten määräysten ja vaatimusten mukaiset järjestelmät, kuten puhelin-, antenni/kaapeli-TV-, palo- ja rikosilmoitus-, äänentoisto- ja kulunvalvontajärjestelmät (huomioitava erityisesti pääoven kulunvalvonta oven ollessa suljettuna) sekä henkilöturvajärjestelmä. Rakennukseen tehdään myös automaattinen palosammutusjärjestelmä eli sprinklerijärjestelmä.

6. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

6.1 Tontti

Tontti sijaitsee Runosmäen kaupunginosassa. Tontti muodostaa kokonaisuudessaan itsenäisen korttelin, kortteli nro 24, tontin nro 1 ja sen pinta-ala on 15836 m². Tontin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 11 000 kem².

6.2 Tonttialueen käyttösuunnitelma

Kaavassa esitetään pysäköintipaikkatarpeeksi 1 paikka/5 laitospaikkaa. Pysäköinti tontilla on ongelmallista, paikkoja ei ole riittävästi. Tonttialueella ei ole kuitenkaan juurikaan mahdollisuuksia lisätä pysäköintipaikkoja. Pääoven edessä tapahtuva pysäköinti aiheuttaa ongelmia estäen hälytysajoneuvojen ja henkilökuljetusten pääsyn esteettä ovelle.

Piha-alueiden pintamateriaalit ja istutukset, aitaamistarpeet ym. tarkastellaan suunnittelun yhteydessä.

6.3 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset

Erityisvaatimuksia ovat:

- tontin ahtaus
- osa talosta käytössä remonttiaikana, työn toteuttaminen haasteellista koska teknisten järjestelmien tulee toimia koko ajan. Myös hoitotyö talossa on erittäin vaativaa etenkin meluhaittojen vuoksi.

6.4 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset

Turun Tilaliikelaitos omistaa vanhainkodin tontin. A-osan korjaustyölle on jo myönnetty rakennuslupa.

7. TOTEUTTAMISAIKATAULU

A-osan 1.vaiheen töiden valmistumispäivä on urakka-asiakirjojen mukaan 22.12.2010. Sen jälkeen voidaan siirtyä rakennuksen toisen pään toteutukseen, jonka valmistumisaikataulu on 22.12.2012. 2-vaiheen laskentakuvat valmistuvat maaliskuun 2010 loppuun jonka jälkeen urakat voidaan rahoituspäätösten jälkeen laskettaa alkusyksystä 2010. Käyttäjähallintokunta aikoo tyhjennyttää vaiheessa 2 korjattavat tilat kerralla, jolloin työn toteutus helpottuu huomattavasti. Väistötilana käytetään Luolavuoren vanhainkotiä sekä T-sairaalan tiloja.

Mikäli A-osan julkisivut korjataan tulee se tehdä vuoden 2011 aikana, jolloin puolet rakennuksesta on asukkaista tyhjänä remonttityömaana. Korjaustyön ääni- ym haitat kohdistuvat siten mahdollisimman pieneen määrään asukkaita ja henkilökuntaa.

B- ja C-osan toteutus voidaan aloittaa loppuvuodesta 2011/alkuvuodesta 2012 A-osan valmistumisen jälkeen. B- ja C-osa on korjattava yhtä aikaa, koska kulku C-osaan tapahtuu B-osan kautta. B- ja C-osien korjaustyö kestää arviolta 9-10 kk ja valmistuu siis loppuvuodesta 2012.

B- ja C-osien suunnittelun kilpailutukset on mahdollista käynnistää heti hankeohjelman hyväksymisen ja rahoituksen varmistumisen jälkeen.

8. PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS

8.1 Perustamiskustannukset

Rakennuskustannukset

Hankkeen rakennuskustannukset A-osan osalta lokakuun vuoden 2009 kustannustasossa ovat tavoitehinalaskelman mukaan yhteensä 6 357 000 euroa. Tavoitehinalaskelma on esitetty liitteessä 1.

(Laskelman muutos- ja lisätyövarauksesta on poistettu 500 000 euroa, laskelman alkuperäinen summa liitteessä 6 857 000 euroa.)

Tavoitehinalaskennassa ei siis ole mukana vuonna 2008 ja 2009 tehtyjä töitä (ikkunat, vesikatto, wc-tilojen korjauksia, huoneiden kosteusvauriokorjauksia) vaan tilanne on laskettu vuodenvaihteen 2010 lähtötilanteesta, sillä hetkellä tekemättömistä töistä eli joulukuussa alkanut 1-vaihe ja tuleva 2-vaihe eli Varusmestarintien puoleinen pääty.

Kun otetaan huomioon vuosina 2008 ja 2009 kohteessa nimikkeellä ”Taloteknisten järjestelmien osittainen uusiminen ja niihin liittyvät rakennustekniset työt” tehtyjen töiden osuus (käyttö 31.12.2009 noin 1 500 000 euroa alv 0%) ja vähennetään ne aiemmin myönnetystä rahoituksesta (3 600 000 euroa alv 0%) saadaan A-osan töille toiminnallisine muutoksineen lisärahoitustarve 4 257 000 euroa (alv 0%)

Tähänastinen A-osan sisätiloissa tehty korjaustyö päästiin tekemään pystyputkulinja kerrallaan eli 2 asuinhuonetta/kerros kerrallaan. Työstä ei päästy tekemään selviä urakoita ja jaksottaisuus aiheutti huomattavasti lisäkustannuksia normaaliin isompaan urakka/työkokonaisuuteen verrattuna. Väistötiloja talossa ei kuitenkaan ole ollut isommalle määrälle asukkaita, joten vuosina 2008/2009 jouduttiin etenemään näillä reunaehdoilla.

Joulukuussa 2009 aloitettu remonti tehdään sek in osissa mutta kustannustehokkaammin 2 kerrosta/pääty kerrallaan, joka on mahdollistanut isompien kokonaisuuksien kilpailuttamiset ja siten edullisemmat toteutushinnat. Koko päädyn saaminen työalueeksi kerrallaan, kuten 2-vaiheessa on nyt käyttäjähallintokunnan suunnitelmien mukaan olisi mahdollista, tuo vielä todennäköisesti ajallista ja rahallista säästöä lopputyöhön.

Mikäli A-osan julkisivukorjaus (arviona vanhan purku ja lisälämmöneristäminen, uusi kuorielementti tai rappaus) tehtäisiin muun korjaustyön yhteydessä v.2011 aikana sen lisäkustannus olisi arviolta noin 700 000 euroa (alv 0 %). Lisärahoitustarve olisi tuolloin 4 957 000 euroa (alv 0%). Korjaustyön vuokra vaikutus on laskettu vaihtoehtoisena A- ja B+C- osien vuokriin.

Hankkeen rakennuskustannukset B- ja C-osan muutosten osalta maaliskuun vuoden 2010 kustannustasossa ovat tavoitehinalaskelman mukaan yhteensä 5 629 000 euroa. Tavoitehinalaskelma on esitetty liitteessä 2.

Yhteensä hankkeen rahoitustarve on 9 886 000 euroa (alv 0 %) Mikäli tehdään myös A-osan julkisivukorjaus, rahoitustarve on 10 586 000 euroa (alv 0%)

Siitä vuodelle 2011 tulisi kohdistaa A-osan kustannusten osuus ja vuodelle 2012 B- ja C-osien kustannusten osuus

Muut perustamiskustannukset

Irtaimiston, kojeiden ja laitteiden hankintabudjetti, noin 400 000 euroa, jaetaan vuosille 2011 ja 2012. Tarpeet ja kustannusarvio täsmentyvät rakennussuunnitelun yhteydessä.

9. KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET

9.1 Vuokratkustannukset

Tavoitehinnasta laskettu kuukausivuokra on A-osalla 10,13 €/m²/kk ja B- ja C-osalla 10,06 €/m²/kk . Mikäli A-osan julkisivut korjataan tässä yhteydessä on julkisivukorjauksen kustannukset mukaan lukien uusi kuukausivuokra A-osalla 10,33 €/m²/kk ja B- ja C-osalla 10,26 €/m²/kk.

Tilojen nykyinen vuokra on noin 7,53 €/m²/kk.

Lisäksi käyttäjähallintokunta maksaa itse sähkön ja veden.

9.2 Käytön aikaiset menot ja tulot

Korjausten jälkeen Runosmäen vanhuskeskus tarjoaa hoivahoitoa, tehostettua palveluasumista sekä lyhytaikais- ja intervallihoidtoa 234 paikalla (paikkojen vähennys 12 kpl). Toiminnallisen muutoksen (tavoite 0,6 hoitajaa/asukas ja 0,8

hoitajaa/dementoitunut asukas) edellyttää noin 16 hoitohenkilökunnan lisäystä. Osa koulutetun hoitohenkilökunnan lisäystarpeesta voidaan tyydyttää henkilöstön rakennemuutoksella. Lopulliseksi henkilöstön lisäystarpeeksi tulee noin 10 henkeä. Palkkakustannukset nousevat noin 500.000€ vuositasolla. Henkilökuntamuutosten vaikutukset näkyvät jo vuoden 2011 henkilöstökuluissa. Tuleva materiaalikustannusarvio on 653.565 euroa ja palvelukustannusten 1.165.699 euroa.

Vanhainkodin tulot tulevat hoitopäivämaksuina ja kaupungin määrärahoina. Vuoden 2009 määräraha oli 9.029.450 euroa, josta noin neljännes katetaan hoitopäivämaksuina. Muutoksista johtuen hoitopäivien määrä laskee noin 4380:lla, mikä tarkoittaa vastaavaa tulojen vähennystä.

Muista tarjottavista palveluista aiheutuvat menot ja tulot tarkentuvat toimintojen käynnistyttyä.