



Tilaaaja:

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7
96100 Rovaniemi

Hanke:

Asumispalveluiden strategiset linjaukset
ROIDno-2018-2695

TARVESELVITYS



Sisällys

1. JOHDANTO	3
2. TILANHANKINNAN TARPEELLISUUS	4
2.1 Nykyinen toiminta ja riskit	4
2.2 Nykyiset kaupungin omat toimitilat	5
2.3 Toiminnan kehittämistarpeet	6
3. TULEVA TOIMINTA	9
3.1 Perinteisestä ajattelusta tulevaisuuteen	9
3.2 Tulevan toiminnan erityisvaatimukset ja rajoitukset	9
4. TILANHANKINTAVAIHTOEHDOT	10
4.1 Tilantarpeen tyydyttämisvaihtoehtojen kartoittaminen (Näsmäntie)	10
4.2 Tilanhankintavaihtoehtojen ympäristövaikutukset	10
4.3 Tilanhankintavaihtoehtojen lupaedellytykset	11
4.4 Väliaikaisten tilojen tarve ja hankinta	11
5. TILOJEN TAVOITTEIDEN MÄÄRITTELY	11
5.1 Tilojen mitoitusperusteet ja alustava tilaohjelma	11
5.2 Tilojen erityisvaatimukset	11
5.3 Tilojen laatuvaatimukset	11
5.4 Palvelukorttelin sisältö ja sijainnin vaihtoehtoja	11
5.5 Tilojen taloudelliset tavoitteet ja reunaehdot	14
6. AIKATAULU	14
7. KUSTANNUKSET, RAHOITUS JA VAIKUTUKSET	14
7.1 Hankkeen kustannusarvio	14
7.2 Hankkeen rahoitussuunnitelma	14
7.3 Hankkeen taloudelliset vaikutukset	14
8. HANKEPÄÄTÖSESITYS	15

1. JOHDANTO

Perusturvalautakunta päätti 29.8.2018 asumisen strategiset linjaukset vuosille 2019-2022 seuraavasti: 1. lyhytaikainen ja kevyempi palveluasuminen keskitetään omaksi toiminnaksi ja näiltä osin myös ostopalveluita vähennetään ja 2. pitkäaikaisen ympärivuorokautisen asumisen omaa toimintaa vahvistetaan mm. asumispalvelukorttelilla. Lisäksi perusturvalautakunta päätti käynnistää lyhytaikaisen asumisen tarveselvityksen (koskien sekä ikäihmisten että erityisryhmien asumista). Selvityksen pohjalta voidaan tehdä päätökset toiminnan uudelleen organisoinnista sekä Näsmäntien kiinteistön tulevaisuuden profiloinnista. Edelleen perusturvalautakunta päätti käynnistää pitkän aikavälin rakennemuutokseen liittyen asumispalvelukorttelin tarveselvityksen.

Lyhytaikaisen asumisen osalta toimintaa on syksyllä lautakunnan kokouksen jälkeen jo lähdetty linjaamaan palvelualueella niin, että se keskitetään pääsääntöisesti omiin yksiköihin, tällä hetkellä Näsmäntiellä oleviin palvelutalo Näsmänpiepiin ja Arviointiyksikköön. Käytännössä lyhytaikaispaikkoja on siirretty myös ostopalvelupaikoista omaan toimintaan.

25.3.2019 pidetyssä ensimmäisessä työpajassa tarkennettiin työsuunnitelmaa niin, että tarveselvitystyössä keskitytään ensimmäisessä vaiheessa Näsmäntien kiinteistöjen osalta tulevien tilaratkaisujen suunnitteluun. Erityisryhmien (mielenterveys-päihdekuntoutujien ja kehitysvammaisten) asumiseen keskitytään myöhemmässä vaiheessa.

Näsmäntien hoiva- ja palveluasuminen kiinteistöt (palvelutalo Näsmänpiepi, Arviointiyksikkö ja Hoiva 2) tulevat lähivuosien aikana ns. tiensä päähän ja tuolloin on löydyttävä omalle toiminnalle (sekä lyhyt- että pitkäaikaiselle asumiselle) uusia tiloja. Muussa tapauksessa joudutaan aikataulusyistä lisäämään ostopalveluita, mikä edelleen pienentää oman toiminnan osuutta. Vaikka esitys tulevaisuuden palvelukorttelimallista hyväksyttäisiin ja hanke etenee, voidaan nykyisten kiinteistöjen osalta joutua tilanteeseen, jossa tarvitaan nopeasti väliaikaisia väistötiloja. Tilannetta seurataan koko ajan, esim. työntekijöiden sisäilmaoireilua sekä asukkaiden kuntoa.

12.6.2015 päivätyssä kaupungin tilaliikelaitoksen teettämässä kokonaisselvityksessä, koskien ympärivuorokautista hoivaa, palvelukorttelin todetaan olevan tulevaisuuden asumisen malli. Tätä on päädytty esittämään myös tässä tarveselvityksessä ja Näsmäntien kiinteistöjä korvaavat tilat olisivat osa ko. palvelukorttelia.

Ikääntyneen väestön hyvinvointisuunnitelmassa vuoteen 2020 (Kv 23.3.2015; 22 §) on myös nostettu tavoitteeksi asuin- ja toimintaympäristön turvallisuus ja että se tukee väestön aktiivisuutta ja omatoimisuutta sisältäen monipuolisia asumisratkaisuja.

Tarveselvityksen tekemiseen ovat osallistuneet viranhaltijoiden lisäksi sekä vanhus- että vammaisneuvoston edustajat (Leena Jakkula, Kaarina Kapraali, Raili Kerola, Minna Muukkonen, Marjut Eskelinen, Johanna Lohtander, Anneli Ylitalo, Anne Mattila, Tuulikki Louet-Lehtoniemi, Antti Alho/NHG, Fredrik Herse/NHG).

2. TILANHANKINNAN TARPEELLISUUS

2.1 Nykyinen toiminta ja riskit

Ikäihmisten palvelualueella lyhyt- ja pitkäaikaistasumista tuotetaan sekä omana tuotantona että ostopalveluna. Ostopalvelua on suhteessa enemmän kuin omaa, n. 75 %. Alla on lueteltuna **oman tuotannon yksiköt**, joista ns. omia kiinteistöjä ovat Näsmäntiellä sijaitsevat Arvi, Näsmänkieppi ja Hoiva 2.

Asumisen muoto	Yksikön nimi ja kiinteistön omistus	käytössä olevat paikat 3/2019
tavallinen palvas	Metsätähti I (vuokrattu Attendolta, ARA-rahoitus)	16
lyhytaik. kuntoutus- ja arviointijaksot	Arvi-yksikkö (oma)/Näsmäntie	25
lyhytaikaishajot	Näsmänkieppi (oma)/Näsmäntie	16
tehostettu palvas	Näsmänkieppi (oma)/Näsmäntie	54
tehostettu palvas	Metsätähti II (vuokrattu Attendolta)	26
tehostettu palvas	Aaltoranta (vuokrattu Yrjö&Hanna-säätiöltä)	24
laitoshoito	laitoshoito Hoiva 2 (oma)/Näsmäntie	30
		yht. 191

Omaa toimintaa ja myös kaupungin omissa yksiköissä toimivaa ovat ainoastaan Näsmäntien yksiköt, joiden kuntoon liittyy suuria riskejä. Näistä tarkemmin kohdassa 2.2. Lisäksi riskejä liittyy oman toiminnan muista kiinteistöistä tehtyihin vuokrasopimuksiin (irtisanomiset, vuokrien korotukset). Valtakunnallisestikin jo nähtävissä oleva markkinoiden keskittyminen voi heikentää neuvotteluasemaa suhteessa vuokranantajiin.

Nykyinen palvelurakenne sisältää myös merkittäviä riskejä Rovaniemen kaupungin näkökulmasta. Palveluasumista tarvitseva ikäihminen ohjataan asumaan siihen yksikköön, jossa kulloinkin on tilaa. Vaikka asiakas hyötyisi kevyemmästä asumisen muodosta, sitä ei välttämättä ole mahdollista järjestää. Kotona asumistakin on haasteellista lisätä, kun ei ole riittävästi, eikä sopivia tiloja, esimerkiksi kuntouttavaan jaksohoitoon. Asiakkaat siis ohjautuvat tarpeisiinsa nähden raskaampiin palveluihin ja tämä edelleen vääristää palvelurakennetta.

2.2 Nykyiset kaupungin omat toimitilat

Osoitteessa Näsmäntie 17 sijaitsevilla kiinteistöissä on tällä hetkellä 125 asukaspaikkaa ja tiloissa työskentelee eri vuoroissa n. 90 työntekijää (ml. keittiö ja muu tukipalveluhenkilöstö). Kiinteistöt (Hoivaosasto 2, Arviointiyksikkö, Näsmäntien palvelutalo sekä keittiö ja kotihoidon tilat) on rakennettu 1960-1970-luvulla. Vuonna 1951 rakennettu Aaltoranta ei ole enää käytössä ja on purkukuntoinen. Aaltorannan puolella sijaitsee kuitenkin koko rakennusryhmää palvelevaa tekniikkaa, joka aiheuttaa haasteita Aaltorannan purkamiselle. Viimeisin peruskorjaus Näsmäntien puolelle on tehty vuonna 2003. Valmistuskeittiö on peruskorjattu vuonna 2011. Hoivaosaston ja arviointiyksikön puolelle on tehty kattoremontti vuonna 2014.

Kohteeseen tehtiin Tilaliikelaitoksen tilaamana ja Pohjois-Suomen Betoni ja maalaboratorion toimesta laaja kuntoarvio vuonna 2017. Kuntoarvion perusteella esimerkiksi alapohja sekä perustukset ovat aiemmin tehdyistä korjauksista huolimatta kosteusrasitusten vuoksi suuri ongelmakohta ja havaitut vauriot sijoittuvatkin alapuolisiin rakennuksiin. (Liite 1.)

Tilaliikelaitoksen arvion mukaan peruskorjaus ei ole taloudellisesti järkevä vaihtoehto huomioiden nykyiset tilaratkaisut, rakennuksen ikä ja kunto. Nykyiset tilat eivät enää täysin vastaa nykyisiä rakentamismääräyksiä- ja ohjeita eivätkä nykyistä ja tulevaa palveluntarvetta. Kiinteistössä ei ole myöskään jäähdytystä. Rakennuksen elinkaari on loppuvaiheessa ja toiminta voi jatkua kohteessa enää muutaman vuoden.

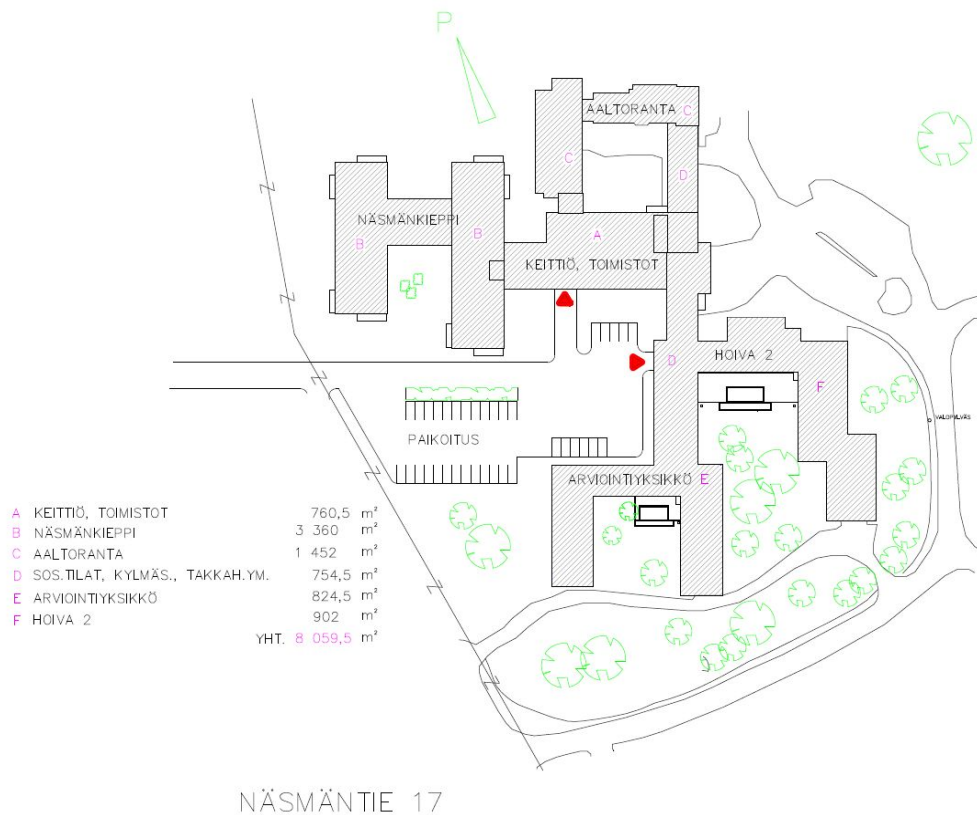
Näsmäntien tilojen pinta-alat:

- A 760,5 m² (valmistuskeittiö, toimistotiloja)
- B 3 360,0 m² (Näsmäntien palvelutalo)
- C 1 452,0 m² (Aaltoranta)
- D 754,5 m² (astianpesu, kylmäsäilytystilat, sos.tilat, takkahuone)
- E 824,5 m² (arviointiyksikkö)
- F 902,0 m² (hoivayksikkö 2)

yhteensä **8 059,5 m²** (6 607,5 m² ilman Aaltorantaa)

Kuntoarviossa havaittiin mm. riskejä lattioiden ja sokkeleiden osalta. Arviointi osastoittain:

- **A- ja B-osat** ovat (Näsmäntien palvelutalo, kotihoito ja keittiö) kohtuullisessa käyttökunnossa, keittiötilat on saneerattu 2011
- **C-osa** (vanha Aaltoranta, rakennusvuosi 1951) on pois käytöstä ja on purkukuntoinen
- **D1-osa** (käytävätilaa) on pinnoiltaan ja tekniikaltaan saneerattu ja hyväkuntoinen, mutta rakenteiltaan välttävässä kunnossa
- **D2-osa** (käytävätilaa) on välttävässä kunnossa
- **E1-E3-osat** (H1) ovat pinnoiltaan ja tekniikaltaan kohtuullisessa kunnossa, mutta alapohjarakenteiltaan huonokuntoiset
- **F1-F2-osat** (H2) ovat pinnoiltaan ja tekniikaltaan kohtuullisessa kunnossa, mutta alapohjarakenteiltaan huonokuntoiset



Näsmäntien kiinteistöjen sisäilmaa on seurattu vuosien ajan ja välttämättömiä korjaavia toimenpiteitä on tehty. Henkilökunnan sisäilmaoireilusta on tehty kartoitus - tällä hetkellä oireilua esiintyy enenevässä määrin; toistuvat ylähengitysoireet, joiden vuoksi sairaslomia, hengenahdistusta, astman pahenemista, päänsärky, iho- ja silmäoireet. Vuonna 2017 tehostettiin kiinteistöjen siivousta AVI:n kehoituksesta. Henkilöstölle tehtiin tammi-helmikuussa 2018 Työterveyslaitoksen sisäilmastokysely, jonka johtopäätöksenä työympäristöhaittaa ja työhön liitettyä oireilua voidaan pitää selvästi tavanomaisesta poikkeavana. Kyselyssä raportoitiin mm. hyvin yleisesti huonosta lämpöolojen hallinnasta, huonosta sisäilman laadusta (tunkkaisuus, kuivuus, homeen tai maakellarin haju tai muu epämiellyttävä haju) ja ilmanvaihdon riittämättömyydestä sekä työympäristön liasta ja pölystä. (Liite 2.)

2.3 Toiminnan kehittämistarpeet

Ikäihmisten asumispalveluiden strateginen suunnitelma vuosille 2016-2018 hyväksyttiin perusturvalautakunnassa 31.5.2016. Palveluiden uudistamiseksi linjattiin tuolloin mm., että kotona asuvien 75 vuotta täyttäneiden osuus samanikäisistä nostetaan 93 %:iin vuoteen 2019 mennessä. Tällä hetkellä (tammikuussa 2019) osuus on 91,5 %, joten kiritävää vielä on. Ympäri vuorokautista asumista (laitos+palveluasuminen) ei tule lisätä lähivuosina, vaan **lisätään kevyempiä ja monimuotoisia asumisen muotoja huomioiden muistiystävällinen asuinympäristö.**

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen oppaassa todetaan, että ikääntyneiden asumis- ja palvelutarpeet vaihtelevat suuresti iän, toimintakyvyn ja erilaisten sairauksien vuoksi, mikä edellyttää monenlaisia asumisratkaisuja. Asunnot voivat olla esimerkiksi **erillisiä asuntoja** senioritalossa tai palvelutalossa sekä **ryhmäkotiratkaisuja** erillisenä asumiskohteena tai näitä kaikkia asumismuotoja samassa rakennuksessa ns. **hybridiratkaisuna**. Lisäksi em. asumismuotoja voidaan toteuttaa myös palvelu- tai **monisukupolvikortteliratkaisuna**, jotka sisältävät erilaisia asumisen ja hoivan yhdistelmiä sekä

yhteistiloja, joiden käytöllä voidaan edistää yhteisöllisyyttä. Kortteliratkaisuissa voidaan yhdistää myös eri rahoitusmuodoilla toteutettavia asumismuotoja. (ARA, 2019.)

Ikääntyneiden asuminen voidaan järjestää myös **perhehoitokylissä**. Ne ovat tarkoitettu ikääntyneille, jotka eivät selviydy yksin kotona, mutta eivät ole tehostetun palveluasumisen tarpeessa. Perhehoitokylässä on useita perhekoteja, joissa kussakin asuu perhehoitajan kanssa muutama ikääntynyt.

([https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Rakennuttamis_ ja _suunnitteluopas\(40242\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Rakennuttamis_ ja _suunnitteluopas(40242)))

Osana I&O- (Koti- ja omaishoidon uudistus) -kärkihanketta toteutettiin myös Täydentäen toimivaa (Täytyy)- hanke vuosina 2017-2018. Hankkeen tavoitteena oli selvittää, miten rakennettua ympäristöä tulee kehittää ikääntyvälle yhteiskunnalle sopivaksi.

Rovaniemen väestö ikääntyy vauhdilla. Asumispalveluiden tarpeeseen vaikuttaa erityisesti yli 85 vuotiaiden määrän kasvu. Vuoteen 2030 mennessä yli 85 vuotiaiden määrä kasvaa vuoteen 2018 nähden 44 % ja yli 75 vuotiaiden määrä 57 %.

Vuodesta 2030 alkaen yli 85 vuotiaiden määrä kasvaa jyrkästi ja samalla nuorempien eläkeikäisten 64 - 74 vuotiaiden määrä vähenee. Väestön ikääntyminen merkitsee myös eri asteisten muistisairaiden määrän kasvua.

	2018	2020	2022	Muutos % 2018- 2022	2025	2030	Muutos % 2018 - 2030	2040	Kasvu 2018 - 2040
65 - 74	6844	7475	7676	12,2	7812	7797	13,9	6071	-773
75 - 84	3770	3808	4273	13,3	4931	6086	61,4	6576	2806
85 -	1421	1541	1662	17,0	1842	2051	44,3	3565	2144
75 -	5191	5348	5935	14,3	6773	8137	56,8	10141	4950

Asumiseen on löydyttävä erilaisia vaihtoehtoja. *Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus* -selvityksen mukaan valtaosa ikääntyneistä toivovat asumiselta vaivattomuutta, esteettömyyttä, kaikenikäisten seuraa ja yhteisöllisyyttä. Kaikenikäisten ihmisten tulee voida asua yhdessä. Esteettömyyttä ja saavutettavuutta tulee tarkastella asuntoa tai rakennusta laajemmin. Sen tulee ulottua koko asuinympäristöön, mikä näkyy myös pääsyssä palveluihin. Muisti- ja ikäystävällinen asuinympäristö mahdollistaa ikääntyvän väestön kotona asumisen mahdollisimman pitkään. (lähde: https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Ikaantyneiden_ asuminen)

Rovaniemen kaupungin perusturvassa oman palvelutoiminnan uudistilaratkaisuina on viime vuosina käytetty pelkästään vuokratiloja ja rakentamiseen liittyvistä investoinneista on pidättäydytty, osin taloushaasteista, osin vuosia odotetusta soteuudistuksesta johtuen.

Seuraavassa taulukossa on arvioitu asumisen tarpeiden muutos tavoitepalvelurakenteeseen (kotona asuvien 75 v täyttäneiden osuus nostetaan asteittain 93 %:in).

	Toteuma 2018	2022	Muutos (lkm) 2018 - 2022	2025	Muutos (lkm) 2018 - 2025	2030	Muutos (lkm) 2022- 2030	2040	Muutos (lkm) 2030 - 2040
ASIAKKAAT (lkm) ja arvioitu asumisen tarpeiden muutos									
Välimuotoinen asuminen (tuettu/tavallinen/ yhteisö)	44	119	75	203	159	244	125	304	60
Perhehoito	0	12	12	14	14	16	4	20	4
Tehostettu palveluasuminen	400	415	15	461	61	529	113	659	130
Laitoshoidto	30	18	-12	14	-16	0	-18	0	0
Kuntouttava lyhytaikainen asum. (mm. jaksohoito + ARVI)	41	59	18	68	27	81	22	101	20

Jotta rakennemuutokselle asetetut tavoitteet toteutuvat, tarvitaan välimuotoisia asumisen muotoja jo vuoteen 2022 mennessä laskennallisesti 75 paikkaa/asuntoa lisää. Edelleen tarve kasvaa voimakkaasti vuoteen 2030 mennessä 125 asuntoa. Tehostetun palveluasumisen tarve vuoteen 2022 mennessä on 15 asuntoa ja edelleen 2022 - 2030 välillä 113 asuntoa. Mikäli näistä tarpeista toteutetaan omana toimintana 50 %, tarkoittaa se mittavia tilatarpeita vaiheittain toteutettavaksi. Lisäksi tarvitaan korvaavat tilat Näsmäntiellä olevalla toiminalla n. 125 asuntoa.

3. TULEVA TOIMINTA

3.1 Perinteisestä ajattelusta tulevaisuuteen

15.5.2019 pidetyssä asumisen työpajassa päädyttiin esittämään perusturvalautakunnalle, että käynnistetään palvelukorttelikokonaisuuden sisällön suunnittelu vaiheistetusti. Ensimmäisessä ja kiireellisimmässä vaiheessa toteutetaan Näsmäntien kiinteistöjen eli kaupungin oman toiminnan tilojen suunnittelu niin, että 2-3 vuoden kuluttua toiminnalle (125 paikkaa) on korvaavat tilat. Samanaikaisesti käynnistetään myös koko palvelukorttelin suunnittelu niin, että se mahdollistaa em. tilojen sijoittelun juurikin korttelin alueelle. Seuraavissa vaiheissa suunnittelu etenee ns. päärakennukseen (alla kuvattuna) sekä muuhun kortteliin sijoitettavaan asumisen palvelutuotantoon.



3.2 Tulevan toiminnan erityisvaatimukset ja rajoitukset

25.3.2019 pidetyssä työpajassa mietittiin erityisvaatimuksia, joita ikäihmisten asumiselle/tiloille voidaan ehdottaa. Seuraavassa ne lueteltuna:

- esteettömyys
- turvallisuuteen liittyvät ratkaisut
- ympäristö: asukkaan on päästävä ulkoilemaan (yksinkin), luontoon, katettu sisä- viherpiha, jossa kävely apuvälineiden avulla tai liikkuminen pyörätuolilla mahdollista joka vuodenaikana, istahtamismahdollisuudet matkan varrella, aistien polku (äänet, tuoksut)
- kiinteistössä ravintola A-oikeuksin

- kauppa, kirjasto lähellä tai kiinteistössä
- virkistys-, kulttuuri ja harrastustoiminnan mahdollistaminen - oma monikäyttötila, jossa tilaa esiintyjille, päivätaikanssille, srk-hartauksille jne.
- kuntoilumahdollisuudet - voidaanko kytkeä em. tilaan
- tilojen muuntomahdollisuudet: asukas muuttaa fyysisesti toimintakykyisenä (esim. muistisairas), toimintakyvyn heiketessä asuntoa voidaan asukkaan tarpeen mukaisesti muuntaa (apuvälineet, turvajärjestelmät, ergonomiaan/siirtoihin liittyvät välineet jne.) eli hänen ei tarvitse muuttaa omasta (alkuperäisestä) kodistaan kuin yhden kerran uuteen
Tai jos asukas muuttaa puolisonsa kanssa; asuntoon voidaan liittää lisätiloja tai viereisen pienen asunnon (tällä hetkellä harvoin tällaiselle asumiselle tarvetta, mutta lain mukaan on tarvittaessa löydettävä)
- ekologisuus, uusiutuvan energian käyttö, maalämpö, kierrätys, hukkalämmön käyttö kulkureittien sulassapitoon jne.
- omaisten yöpymismahdollisuudet, esim. pieni asunto varattavissa
- sekä omaisten että työntekijöiden kannalta hyvät julkisen liikenteen yhteydet, helppo sijainti
- eläinpiha; kesällä kanoja ja lampaista (esim. sopimus eläintilallisen kanssa), akvaariot
- ekologiset ja terveet rakennusmateriaalit (esim. hirsi)
- esteettisesti kauniit, toiminnallisesti järkevät yleisten tilojen sisustusratkaisut (esim. maisemaseinät)
- oman asunnon sisustaminen
- kohtuulliset asumiskustannukset

4. TILANHANKINTAVAIHTOEHDOT

4.1 Tilantarpeen tyydyttämismahdollisuuksien kartoittaminen (Näsmäntie)

Nykyisten tilojen korjaaminen

Nykyisen toiminnan pitkäaikainen käyttö Näsmäntiellä edellyttäisi laajoja peruskorjaustasoisia korjaustoimenpiteitä. Tilojen muuttaminen paremmin nykyistä ja tulevaa toimintaa varten huomioiden nykyiset rakentamismääräykset toisi oman haasteensa tilojen laajamittaiseen korjaamiseen.

Tilojen vuokraaminen kaupunkikonsernilta

Kaupunkikonsernilla ei ole tällä hetkellä vapaana toimintaan soveltuvia tiloja.

Tilojen vuokraaminen yksityiseltä

Myöskään yksityisellä ei ole toimintaan soveltuvia tiloja vapaana. Nykyisen toiminnan korvaavat tilat voidaan hankkia yksityiseltä esimerkiksi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella, jolloin yksityinen kumppani rakentaa kaupungin tarpeisiin vastaavat tilat. Vuokramalli ei edellytä investointia kaupungilta.

Tilojen uudisrakentaminen

Toimintaa vastaavat tilat palveluiden järjestämiseksi voidaan toteuttaa uudisrakentamisella. Tämä voidaan toteuttaa joko niin, että kaupunki rakennuttaa tilat itse omaan taseeseen tai elinkaarimallilla. Näsmäntien korvaavien tilojen uudisrakennusinvestoinnista on laadittu alustava kustannusarvio, joka on liitteenä 3. Tilojen uudisrakentaminen omaan taseeseen edellyttää kaupungin omaa investointia. Tilojen toteuttaminen elinkaarimallilla ei edellytä kaupungilta omaa investointia, eikä kaupungilla ole riskiä tilojen kunnosta elinkaarijakson aikana.

4.2 Tilanhankintavaihtoehtojen ympäristövaikutukset

Tilanhankintavaihtoehtojen ympäristövaikutukset selvitetään hankkeen valmistelun seuraavassa vaiheessa.

4.3 Tilanhankintavaihtoehtojen lupaedellytykset

Tilanhankintavaihtoehtojen lupaedellytykset selvitetään hankkeen valmistelun seuraavassa vaiheessa.

4.4 Väliaikaisten tilojen tarve ja hankinta

Mikäli ratkaisussa päädytään vaihtoehtoon, että nykyiset tilat peruskorjataan, edellyttää se korvaavien tilojen hankintaa. Väliaikaisten tilojen tarve ja hankinta selvitetään hankkeen valmistelun seuraavassa vaiheessa.

5. TILOJEN TAVOITTEIDEN MÄÄRITTELY

5.1 Tilojen mitoitusperusteet ja alustava tilaohjelma

Näsmäntien korvaavien tilojen mitoitusperusteet ja alustava tilaohjelma (tilaluettelo) on esitetty liitteessä 3.

5.2 Tilojen erityisvaatimukset

Asumispalveluyksiköiden tiloissa on huomioitava rakennuksiin liittyvät turvallisuusmääräykset ja potilasturvallisuuslainsäädäntö ja vanhuspalvelulaki. Kts. kohta 3.2 Tulevan toiminnan erityisvaatimukset ja rajoitukset

5.3 Tilojen laatuvaatimukset

Tilojen tulee täyttää ympärivuorokautisen palveluasumisen laatusuosituksen ja kodinomaisen tehostetun palveluasumisen kriteerit. Tilojen tulee olla joustavia ja helposti muunneltavissa. Tilojen tulee tukea suunniteltua toimintamallia.

5.4 Palvelukorttelin sisältö ja sijainnin vaihtoehtoja

Palvelukorttelin rakentamisen vaiheistus:



VAIHTOEHTO 1: Sairaalanniemi

- + sijainti idyllisessä maisemassa
- + hyvät paikallisliikenneyhteydet
- + tontin omistaa kaupunki
- nykyisistä rakennuksista osa on suojeltu (vaatii peruskorjauksen)
- edellyttää kaavamuutoksen

VAIHTOEHTO 2: Linja-autoaseman tontti

- + keskeinen sijainti palveluiden lähellä
- + hyvät liikenneyhteydet
- + tontin omistaa kaupunki
- edellyttää kaavamuutoksen

VAIHTOEHTO 3: Ent. Hätäkeskuksen tontti

- + keskeinen sijainti palveluiden lähellä
- + hyvät liikenneyhteydet
- + tontin omistaa kaupunki
- edellyttää kaavamuutoksen

VAIHTOEHTO 4: Toripuistikon tontti

- + keskeinen sijainti palveluiden lähellä
- + hyvät liikenneyhteydet
- edellyttää kaavamuutoksen

VAIHTOEHTO 5: Rovakatu 2-4 / Maakuntakatu 1-3

- + keskeinen sijainti palveluiden lähellä
- + tontin omistaa kaupunki
- + keskeinen sijainti palveluiden lähellä
- vaatii kaavamuutoksen

5.5 Tilojen taloudelliset tavoitteet ja reunaehdot

Hankkeen jatkovalmistelussa tulee selvittää eri vaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset.

6. AIKATAULU

Hankkeen jatkovalmistelu tulee käynnistää välittömästi. Valittavan vaihtoehdon pohjalta hankkeen toteutusaikataulu selviää tarkemmin.

7. KUSTANNUKSET, RAHOITUS JA VAIKUTUKSET**7.1 Hankkeen kustannusarvio**

Hankkeen kustannusarvio selvitetään hankkeen valmistelun seuraavassa vaiheessa.

7.2 Hankkeen rahoitussuunnitelma

Hankkeen rahoittaminen selvitetään hankkeen valmistelun seuraavassa vaiheessa.

7.3 Hankkeen taloudelliset vaikutukset

Hankkeen taloudelliset vaikutukset selvitetään hankkeen valmistelun seuraavassa vaiheessa.

8. HANKEPÄÄTÖSESITYS

Tarveselvitysryhmä esittää, että tarveselvitys hyväksytään ja hankesuunnittelu käynnistetään välittömästi. Kaupunki linjaa palvelukorttelille sopivan tontin. Työryhmä esittää palvelukorttelin sijainniksi Sairaalanniemen tonttia. Nykyisten Näsmäntien tilojen elinkaari on loppuvaiheessa, joten korvaavien tilojen käyttöönotolla on kiire. Työryhmä esittää, että palvelukorttelihankkeen suunnitteluvaihe aloitetaan Näsmäntien korvaavien tilojen hankesuunnittelulla.

Rovaniemi 12.06.2019

Liite 1 Kuntoarvio, PBM, 24.10.2017

Liite 2 Sisäilmastokyselyn lausunto 5.3.2018, Työterveyslaitos

Liite 3 Näsmäntien korvaavat tilat, tilaluettelo, uudishinta