

HANKESELOSTUS KIINTEISTÖTUNNUS 49-16-132-2, ESPOO, KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS

1. Johdanto

Tämä asiakirja kuvaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen jälkeistä toimintaa hoivayksikkönä. Tiedot perustuvat tulevan hoivaoperaattorin ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen palvelukuvauksiin sekä hankekehityksessä selvitettyihin tietoihin ja sopimuksiin.

2. Kohteen kuvaus

Kyseessä on viisi kerrosta ja kellarin sisältävä toimistotalo, joka on tarkoitus muuttaa palveluasumisen kohteeksi. Kellarikerroksessa sijaitsee autopaikat, väestösuoja ja teknisiä tiloja. Neljään asuinkerrokseen on tavoitteena rakentaa, yhteensä 99 kpl ikäihmisten asuntoa, joista 56kpl on ympärivuorokautisen hoivan huoneita ja 41kpl on yhteisöllisen asumisen asuntoja, joiden koot vaihtelevat 20,5 - 41,0m² välillä. Kohteen 1. kerros on muunneltava asumisen kerros, jonka palvelutarjontaa voidaan muuttaa tarpeen ja kysynnän mukaan yhteisölliseen tai ympärivuorokautiseen palveluasumiseen. Jokainen asuinhuone varustetaan omalla WC- ja pesutilalla. Yhteisöllisen asumisen asunnoissa on myös keittomahdollisuus tai keittiövaraus. Lisäksi rakennukseen rakennetaan laadukkaat keittiö-, olohuone- ja ruokailutilat, toimistot, lääkejako-, varasto- ja siivoustilat sekä saunaosasto ja henkilökunnan sosiaalitilat, UVV, jätehuone sekä talotekniset tilat suunnitelmien mukaisesti.

Kohteen sisäpiha muutetaan pysäköinnistä viihtyisäksi oleskelupihaksi ja lisäksi rakennuksen kerrokseen rakennetaan uusi oleskeluparveke. Rakennuksen pihaan rakennetaan pysäköintipaikat inva- ja saattoliikenteelle. Kohteen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakennuksen esteettömyyteen.

3. Toiminnan kuvaus

Kohde vuokrataan yksityiselle hoivaoperaattorille ikäihmisten asumispalvelujen järjestämistä varten. Toiminta jakautuu ikääntyneiden ympärivuorokautiseen palveluasumiseen ja yhteisölliseen asumiseen. Asukaspaikkoja tarjotaan yksityisten asukkaiden lisäksi Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen palvelutarpeeseen, jossa hyvinvointialue hankkii yksityisiltä palveluntuottajilta palvelua sekä suomen- että ruotsinkielisille ikääntyneille henkilöille.

Ympärivuorokautisessa palveluasumisessa hoivaoperaattori tukee ja edistää asukkaan hyvinvointia, turvallisuutta ja hyvää elämänlaatua. Ympärivuorokautinen palveluasuminen on verrattavissa kotona asumiseen ja siinä korostuu asukkaan itsenäisyys, yksilöllisyys, arvokkuus ja yksityisyys. Kodinomaisuus on päivittäistä yhdessäoloa, osallistumista ja aktiivista elämää

sekä lämmintä ilmapiiriä, jossa asukas on yhteisön jäsen ja kokee olonsa turvalliseksi. Palvelussa toteutuu asukkaan, hänen läheisensä ja henkilökunnan välinen yhteistyö, hyvä ammattitaito sekä hoidon jatkuvuus. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen asukkaan avuntarve on jatkuvaa ja edellyttää henkilökunnan läsnäoloa ympäri vuorokauden. [1]

Pitkäaikaisessa ympäri vuorokautisessa palveluasumisessa asukkaalle tarjotaan asumista ja kuntouttavaa hoivaa esteettömässä, turvallisessa ja kodinomaisessa asuinympäristössä. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen tavoitteena on asukkaan jäljellä olevan toimintakyvyn edistäminen ja ylläpitäminen ja sairauksien hyvä hoito. Asukas asuu hoivakodissa pääsääntöisesti elämänsä loppuun saakka ja palveluun sisältyy asukkaan saattohoito. [1]

Yhteisöllisen asumisen hoivaoperaattori tarjoaa asukkaalle asunnon ja sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Hoivaoperaattori tuottaa yhteisöllisen asumisen kotiin vietävän palvelun ja kotisairaanhoidon suunnitelmallisesti viikon jokaisena päivänä käynti-tiluonteisena 7–22 välisenä aikana. Hoivaoperaattori vastaa hyvinvointialueen asukkaalle myöntämien yhteisöllisen asumisen tukipalveluiden eli ateriat-, siivous-, vaatehuoltopalvelun ja asiointiavun tuottamisesta. [2]

Kohteen lopullinen henkilökunnan määrä määräytyy palvelutarjonnan ja siitä määräytyvän henkilöstömitoituksen kautta ja henkilökuntaa kohteessa on tulevaisuudessa keskimäärin noin 40–50 henkilöä. Lisäksi kohde voi tarjota työmahdollisuuksia alueen yrityksille ja yrittäjille.

4. Toteutusorganisaatio

Kohteen hoivaoperaattorina ja tilojen tulevana vuokralaisena toimii Solum asumispalvelut Oy, joka on kasvava keskisuuri palveluntuottaja. Solum palvelutarjontaan kuuluvat mielenterveys- ja päihdepalvelut, ikäihmisten hoivapalvelut sekä lastensuojelu- ja maahanmuuttopalvelut alaikäisille. Solumilla on yli 20 asumisyksikköä eri puolella Suomea ja yhteensä yli 500 sote-alan ammattilaista. Uusi palveluntuottaja monipuolistaa alueen palveluntarjontaa.

Nykyinen kiinteistönomistaja Revelon Oy yhdessä kiinteistökehittäjä Kaarna kehitys Oy:n kanssa hakee mahdollisuutta konvertoida kohde hoivakiinteistöksi. Kaarna toimii hankkeessa rakennuttajana ja investorin edustajana. Fira Rakennus Oy toimii hankkeessa korjausrakentamisen asiantuntijana ja kohteen KVR-urakoitsijana. Investorina ja kiinteistön tulevana pitkäaikaisena omistajana tulee toimimaan merkittävä pohjoismainen hoivakiinteistörahasto, joka on omistanut hoivakiinteistöjä Suomessa noin 20 vuotta.

¹ Lähde: Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue hankinnan kohde ja palvelukonsepti ympäri vuorokautinen palveluasuminen

² Lähde: Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue hankinnan kohde ja palvelukonsepti ikääntyneiden yhteisöllinen asuminen

5. Yhteenveto

Käyttötarkoituksen muutoksen tavoitteena on mahdollistaa hoivapalveluiden tarjoaminen ikääntyville asukkaille hyvien liikenneyhteyksien, lähipalveluiden sekä viher- ja virkistysalueiden läheisyyteen. Ikääntyneiden palveluasumisen suunnittelussa korostuu esteettömyys, turvallisuus ja arjen toimivuus. Kahden eri palvelumuodon yhdistäminen samaan rakennukseen mahdollistaa asukkaan siirtymisen ympärivuorokautisen hoivan piiriin palvelutarpeen kasvaessa ilman, että asukkaan tarvitsee muuttaa eri osoitteeseen. Tilat ovat pitkäkäyttöisiä ja monipuolisia.

Hyödyntämällä olemassa olevaa kiinteistöä edistämme myös kestävästä rakentamisesta. Kohde saa käyttötarkoituksen muutoksella uuden pitkäaikaisen käyttönsä ilman, että rakennusta tarvitsee purkaa. Muutoksella tuemme myös kaupungin tavoitetta löytää uusia käyttötarkoituksia rakennuksille, jotka eivät enää palvele niiden alkuperäisessä käyttötarkoituksessa. Rakennukselle haetaan lisäksi BREEAM in-use Very Good ympäristösertifiointia ja E-luvussa tavoitellaan alle 144 tasoa ja omistamisen ajan EU taksonomianmukaisuutta.

Mikäli suunniteltu ja esitetty käyttötarkoituksen muutos saadaan toteutettua, hanke luopuu asuinrakennuksen kaavoituksen edistämisestä.

Asiakirjan on laatinut:

Ida-Maria Korhonen
Hankekehityspäällikkö
Kaarna kehitys Oy