

Tilatarveselvitys – Suomussalmen terveysasema

11.1.2022



Sisällys

1	Johdanto	1
2	Tilatarveselvityksen lähtökohdat ja toimeksianto	2
2.1	Olemassa oleva tk-rakennus	2
2.2	Tavoitteet	2
2.3	Sisältö	2
2.4	Toteutus ja työvaiheet	2
2.5	Osapuolet ja yhteyshenkilöt	3
2.6	Aikataulu	4
3	Kohdeselvitys.....	5
3.1	Terveyskeskuskiinteistö	5
3.1.1	Rakennusosa 1	5
3.1.2	Rakennusosa 2	6
3.1.3	Rakennusosa 3	6
3.1.4	Rakennusosa 4	6
3.1.5	Rakennusosa 5	6
3.2	Muut liittyvät toimitilat	7
3.2.1	Fyysisesti liittyvät (Hoitokoti Jalonkoski)	7
3.2.2	Toiminnallisesti liittyvät	7
3.3	Tilojen käyttöaste, kunto ja hyödynnettävyys.....	7
3.4	Ylläpitokustannukset ja vuokrataso	8
4	Toiminnallisuus ja palvelujen sijoittuminen	9
4.1	Nykyiset palvelut ja tulevaisuudennäkymät	9
4.2	Terveysaseman yhteyteen sijoitettavat palvelut	10
4.3	Välittömään läheisyyteen sijoitettavat palvelut.....	10
4.4	Muualle sijoitettavat palvelut	11
5	Terveysasematilojen laadullisia ja teknisiä vaatimuksia	12
5.1	Esteettömyys ja apuvälineet.....	12
5.2	Toimistotyön tilat	13
5.3	Muuntojoustavuus	14
6	Toteutusvaihtoehdot ja niiden kustannusarviot.....	15

6.1	Vaihtoehto 1: Uudisrakennus ja rakennusosa 1:n saneeraus	15
6.2	Vaihtoehto 2: Perusparannus	17
7	Tilatyöryhmän johtopäätökset ja esitys.....	18
LIITTEET		19
LÄHTEET		19

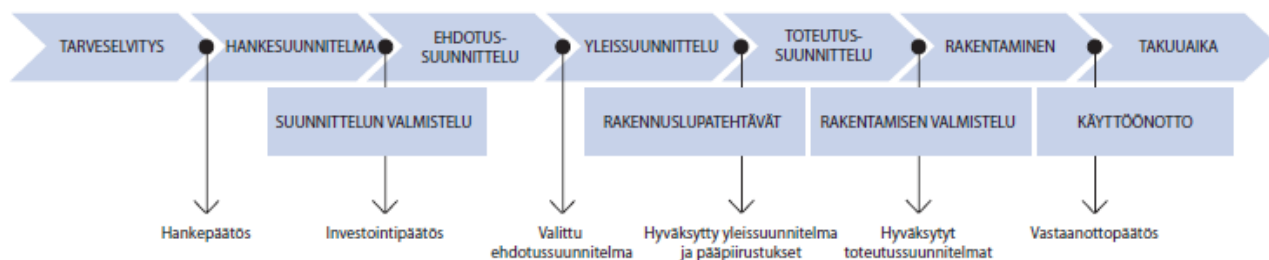
1 Johdanto

Yksittäinen rakennushanke käynnistyy yleensä, kun päätetään rakentaa uusi tai korjata olemassa oleva tila. Julkisyhteisöjen hankkeissa hanketta edistetään vaiheittain, ja alkuvaiheessa jatkotoimenpiteistä tehdään päätöksiä edellisten vaiheiden perusteella. Useimmiten julkisten rakennuttajien hanke käynnistyy tilatarveselvityksellä, mikä tässä työssä on laadittu Suomussalmen terveystakeskukseen.

Hankepäättökseen ja jatkotoimenpiteisiin tässä tapauksessa vaikuttavat merkittävästi täysin ulkopuoliset toimintaympäristössä parhaillaan tapahtumassa olevat muutokset. Tämä tarkoittaa käynnissä olevaa hyvinvointialueuudistusta, mikä lakiluonnosten mukaisesti ohjaa myös sotekiinteistöjen omistusta, hallintaa ja investointeja, jopa vuokratasojä.

Tilatarveselvityksen tavoitteena on tuottaa yksilöityä hankekohtaista tietoa päätöksenteon tueksi hankepäättökseen tekemistä varten. Selvityksessä perustellaan hankkeen tarpeellisuus, kuvataan alustavasti eri toiminnoille tarvittavat tilat sekä niille asetettavat vaatimukset. Samassa yhteydessä voidaan myös tutkia olemassa olevien tilojen vaihtoehtoisia käyttömahdollisuuksia ja arvioida eri ratkaisujen edullisuutta ja käyttökelpoisuutta. Laajan tarveselvityksen perusteella voidaan tehdä päätös, voidaanko ja kannattaako hankkeeseen ryhtyä. Mikäli hankkeeseen ryhdytään, tarveselvitys ohjaa jatkotoimenpiteitä hankesuunnittelun ajan.

Tämä tilatarveselvitys keskittyy tarvittaviin tiloihin ja niiden ominaisuuksiin pyrkien antamaan eväitä myös hankesuunnittelulle. Toteutusvaihtoehtojen vertailussa keskitytään kahteen mahdolliseen toteutustapaan, joiden väliset kustannuserot ovat pienet, mutta muita eroja löytyy enemmän.



Kuva 1: Talonrakennushankkeen kulku (RT 10-11224)



2 Tilatarveselvityksen lähtökohdat ja toimeksianto

2.1 Olemassa oleva tk-rakennus

Suomussalmen nykyisen terveyskeskuksen alkuperäisosat on rakennettu vuonna 1967 ja uusin osa on valmistunut 2010. Kaikissa rakennusosissa, uusinta osaa lukuun ottamatta, sisäilma on aiheuttanut oireita henkilöstölle. Tilojen ja rakenteiden kuntoa on tutkittu ulkopuolisten asiantuntijoiden toimesta vuosina 2017 - 2018. Tutkimuksissa on löydetty puutteita ja jopa rakennusvirheitä, jotka osin selittävät henkilöstön oireita. Kuntotutkimuksissa esille tulleet välittömät korjaustoimenpiteet on myös tehty. Henkilöstön oireilu ei kuitenkaan ole kokonaan loppunut ja osa henkilöstöstä työskenteleeikin väistötiloissa.

2.2 Tavoitteet

Suomussalmen kunnan tavoitteena on tarjota terveysaseman henkilöstölle ja asiakkaille turvalliset, teknisesti ja toiminnallisesti toimintaan hyvin soveltuvat tilat. Tilaprosessin ensimmäinen vaihe on tämä tilatarveselvitys, missä tavoitteena on määrittää alustavasti nykymuotoiseen ja näköpiirissä olevaan toimintaan tarvittavat tilat ja niille asetettavat vaatimukset, perustella tilamuutosten tarpeellisuus ja esittää vaihtoehtoja toteutettavaksi. Lähtökohtaisesti kiinteistön omistaja on epävarmalla kannalla nykyisen terveysasemakiinteistön perusparannuksen suhteen korjausten onnistumisen teknisten epävarmuustekijöiden vuoksi. Tämänkin vaihtoehdon kustannuksia arvioidaan kuitenkin tilastollisin menetelmin, jotta päätöksentekijät voivat päättää pidetäänkö perusparannusta vaihtoehtona ja viedäänkö yksityiskohtaisempia perusparannussuunnitelmia eteenpäin. Toinen vaihtoehto on uudisrakentamisen ja saneerauksen yhdistelmä, missä terveyskeskuksen uusin siipi jää käyttöön, mutta sen käyttötarkoitus muuttuu.

2.3 Sisältö

Tarveselvityksessä kuvataan Kainuun soten tällä hetkellä Suomussalmen terveysasemalla tarjoamille terveystalouksille soveltuva tekninen toimintaympäristö. Toimintaympäristö esitetään tilaluettelo-osuudessa, missä luetellaan kiinteistössä tarvittavat tilat, niiden laajuudet, sekä käyttäjien ja toimintojen tiloille asettamat vaatimukset.

Kustannusarvio-osuudessa esitetään valittujen toteutusvaihtoehtojen kustannusarviot tilastomenettelyperiaatteella.

2.4 Toteutus ja työvaiheet

Terveyskeskuskiinteistön omistajan edustajina toimeksiantoa aiheen taustoja esittelivät tekninen johtaja Niina Kinnunen, kiinteistöpäällikkö Niko Vesterlund, sekä



rakennuttajainsinööri Janne Laajoki. Työn alkaessa heidän kanssaan käytiin tilaajakeskustelut nykyisen terveyskeskuskiinteistön eri rakennusosien kunnosta, niissä tehdyistä tutkimuksista ja korjaustoimenpiteistä, kiinteistön käyttöasteesta, sekä muista taustatiedoista. Samalla suunniteltiin toimenpiteet ja työvaiheet, miten tilatarveselvitystä lähdetään laatimaan.

Taustatietoihin perehtymisen jälkeen vuorossa olivat käyttäjäkeskustelut terveysasemalla tarjottavista palveluista, palvelujen tuottamisen tavoista ja niiden vaatimista tiloista. Käytännössä keskustelut käytiin ensin eri palvelujen päälliköiden kanssa, sitten paikallisten esimiesten ja työntekijöiden kanssa usein useampaankin kertaan, ja tämän jälkeen keskusteltiin vielä uudelleen päälliköiden kanssa. Keskustelut käytiin palveluittain osin etänä ja osin kasvotusten paikan päällä.

Tilatarveselvityksen ensimmäinen luonnos esiteltiin tilatyöryhmälle kustannusarvioineen 26.10.2021. Tässä kokouksessa tilatyöryhmä linjasi keskittyttävän uudisrakentamiseen perusparannuksen sijaan. Tilatyöryhmä käsitteli tarkennettua selvitystä ja jatkotoimenpiteitä 22.11.2021. Tuolloin mm. käytiin tarkemmin läpi nykyisen terveyskeskuksen korjaus- ja kunnossapitokustannukset, tutustuttiin tilastoperusteisten kustannusarvioiden vertailulukuihin ja keskusteltiin yleisesti soteinvestointien etenemisestä hyvinvointialueuudistuksen myötä.

2.5 Osapuolet ja yhteyshenkilöt

Työn osapuolia ovat tilaaja ja nykyisen terveyskeskuskiinteistön omistaja Suomussalmen kunta, sekä tilojen käyttäjät, joihin tässä tapauksessa kuuluu Suomussalmen terveyskeskuksen henkilökunnan lisäksi Kainuun soten kiinteistöpalvelut -vastuualue. Lisäksi osapuoleksi voidaan lukea edellisten yhteinen tilatyöryhmä, mikä Suomussalmen kunnan kiinteistöstrategian mukaisesti ohjaa selvitystyötä.

Kiinteistön omistaja Suomussalmen kunta/ Tekniset palvelut (kiinteistöpäällikkö Niko Vesterlund, tekninen johtaja Niina Kinnunen ja rakennuttajainsinööri Janne Laajoki).

Käyttäjät Suomussalmen terveyskeskuksessa (vastaanoton osastonhoitaja Merja Haverinen, tk-sairaalan osastonhoitaja Tiina Juntunen, laboratoriopalvelujen osastonhoitaja Tarja Toivola, kotihoidon palvelupäällikkö Marja Heikkinen, kuntoutuksen toimintaterapeutti Virpi Saarela, Kainuun soten huoltomekaanikko Esa Mikkonen, Suomussalmen kunnan laitospäällikkö Pekka Sormunen).

Käyttäjien edustajat Kainuun sote:sta (sairaalainsinööri Veli-Pekka Mustonen, vastaanoton ja tk-sairaalan vastuualuepäällikkö Arja Horto, ympärivuorokautisten hoivapalvelujen vastuualuepäällikkö Marko Pääkkönen, kuntoutuspalvelujen vastuualuepäällikkö Esa-Petri Nurmela, kuvantamisen osastonhoitaja Raakel Marjomaa).



Terveysaseman tilatarvetyöryhmä

- kunnanjohtaja Erno Heikkinen
- tekninen johtaja Niina Kinnunen
- rakennuttamisinsinööri Janne Laajoki
- kiinteistöpäällikkö Niko Vesterlund
- kunnanhallituksen edustaja Veijo Holappa
- teknisen lautakunnan edustaja Raimo Härkönen
- sivistyslautakunnan edustaja Mikko Juntunen
- nuorisovaltuuston edustaja Veikka Kela
- sairaalainsinööri Veli-Pekka Mustonen
- palvelupäällikkö Arja Horto
- palvelupäällikkö Marja Heikkinen
- palvelupäällikkö Marko Pääkkönen
- palopäällikkö Jukka Heikkinen

2.6 Aikataulu

Tilatarveselvitys aloitettiin käynnistyspalaverilla kesäkuussa 2021 kunnan ja käyttäjien edustajien kanssa. Tässä palaverissa sovittiin työn sisällöstä ja tavoitteista, varsinaisen selvitystyön aloituksesta ja aikataulusta pääpiirteissään. Työ varsinaisesti aloitettiin elokuun alussa ja käyttäjäkeskustelujen ensimmäinen kierros käytiin syyskuun puoliväliin mennessä. Käyttäjäkeskustelujen pohjalta laadittua tilaluetteloa tarkennettiin toisella keskustelukierroksella lokakuussa. Lokakuun aikana aloitettiin myös kustannusvertailut tilastoperusteisesti perusparannus- ja uudisrakentamisen vaihtoehdoille.

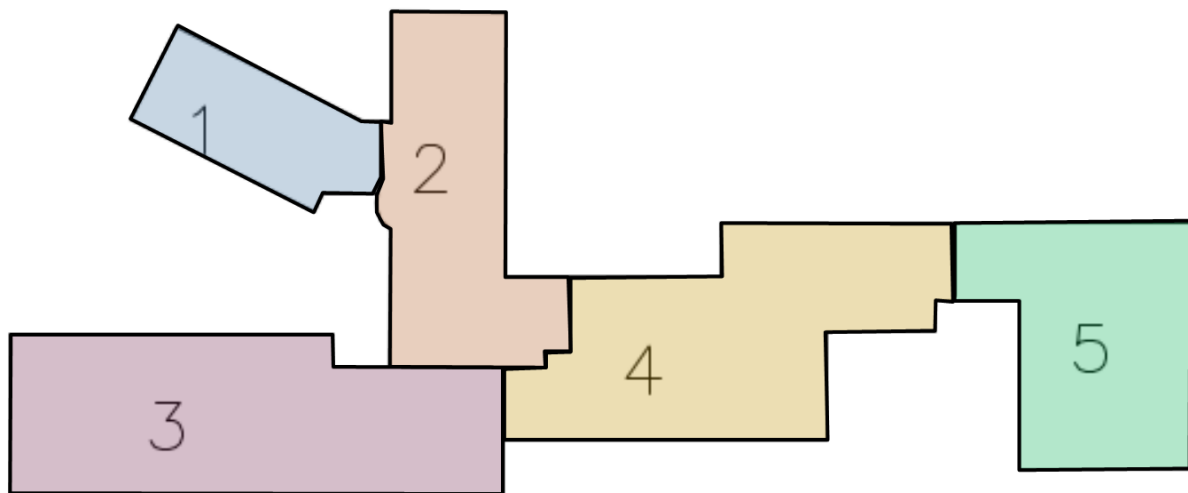
Tilatarvetyöryhmä kävi tilatarveselvityksen luonnoksen, tilaluettelon ja tilaajan kanssa valittujen toteutusvaihtoehtojen tilastoperusteiset kustannusvertailut läpi kokouksessaan 26.10. ja ohjeisti keskittymään jatkotoimenpiteissä uudisrakennuksen (ja rakennusosa 1 saneerauksen) suunnitteluvaihtoehtoon. Tilatyöryhmä käsitteli tarkennettua selvitystä ja jatkotoimenpiteitä 22.11.2021. Tuolloin mm. käytiin tarkemmin läpi nykyisen terveyskeskuksen korjaus- ja kunnossapitokustannukset, tutustuttiin tilastoperusteisten kustannusarvioiden vertailulukuihin ja keskusteltiin yleisesti soteinvestointien etenemisestä hyvinvointialueuudistuksen myötä.

Tilatarvetyöryhmä kokoontui kolmannen kerran 11.1.2022, jolloin käytiin läpi luonnokset: tilatarveselvitys ja hankekaavio.

3 Kohdeselvitys

3.1 Terveyskeskuskiinteistö

Suomussalmen nykyinen terveyskeskuskiinteistö on rakennettu useassa eri vaiheessa vuosien 1967 ja 2010 välillä. Kiinteistö on jaoteltu 5 eri rakennusosaan (kuva 2), joista osat 2 ja 4 ovat yhtä aikaa vuonna 1967 rakennettuja alkuperäisosia. Viimeisin laajennus, rakennusosa 1, on rakennettu vuonna 2010. Kohdeselvityksessä on käytetty yhdistettyjen piirustusten mukaista rakennusosajaottelua, samaa jaottelua on käytetty myös tilatarveselvityksen liitteissä. Kiinteistöhuolto käyttää osin näistä poikkeavia rakennusosien nimityksiä.



Kuva 2. Terveyskeskuksen jaottelu 5 rakennusosaan

3.1.1 Rakennusosa 1

Rakennusosa 1 on terveyskeskuksen uusin osa, rakennusvuosi on 2010. Rakennusosa on 2-kerroksinen, pilari-palkkirunkoinen, sen julkisivu on tiilimuurattu. Alapohja on alapäin eristetty maanvarainen betonilaatta, väli- ja yläpohjissa on käytetty ontelolaattoja. Kaikkien rakennusosien vesikatot ovat tasakattorakenteisia ja päällystetty huovalla.

Rakennusosan 1. kerroksen tilat koostuvat sairaalan osastotiloista, siellä toimii tk-sairaalan osasto 1. Pintamateriaalina latioissa on pääosin muovimatto, seinät ovat maalipinnalla. Märkätiloissa ja altaiden taustoilla on laatoituksia.

Pohjakerrokseen on alun perin rakennettu autotalleja, pesuhalli, varastotiloja, sekä henkilökunnan sosiaalitiloja ja lepohuoneita. Tilatarpeiden muuttuessa autotalleja on osin muutettu ensihoidon tauko- ja lepotiloiksi. Latioissa on muovimattoja, seinissä maalipinta ja märkätilat on laatoitettu. Sisäkatot on maalattu ja niissä on äänenvaimennuslevytyksiä.



3.1.2 Rakennusosa 2

Rakennusosa 2 kuuluu kohteen alkuperäisrakennukseen yhdessä rakennusosa 4:n kanssa, rakennusvuosi on 1969. Osa on 2-kerroksinen ja lisäksi siinä on kellariin sijoitettuna rakennuksen lämpökeskus. Rakennusosa on betonirunkoinen, ulkoseinät ja yläpohja on eristetty mineraalivillalla. Maata vasten sijoittuvien seinien rakenne sisältä ulospäin on kuorimuuraus, mineraalivilla, betonirunko. Alapohjassa pintabetonilaatan alla on eristeenä toimiva kevytsoravalu ennen pohjabetonilaattaa. Välipohjassa on kaksoisholvilaatta, missä betonivalujen välissä on EPS-eriste.

Lattioissa on pääosin muovimatto, seinät ovat maalipinnalla, kosteat tilat ja altaiden taustat on laatoitettu. Kattopinnat on pääosin tasoitettu ja maalattu, osassa tiloja on alaslaskettu katto, missä pinnoitteena metallisäleiköt tai äänenvaimennuspaneelit.

3.1.3 Rakennusosa 3

Rakennusosassa 3 on kantavana rakenteena teräsbetoninen pilari-palkkirunkojärjestelmä. Ulkoseinissä on sisä- ja ulkopuolella tiilimuuraukset, niiden väliin on sijoitettu puurunkoinen mineraalivillaeristys.

Rakennusosan yläpohja on betonirakenteinen ja se on eristetty yläpuolelta mineraalivillalla. Välipohjat ovat betonirakenteiset ja eristämättömät. Lattia on alapuolelta EPS-eristeellä eristetty maanvarainen betonilaatta. Väliseinät?

Lattiapinnoissa on muovimatot, märkätiloissa on muovimattoja ja laatoituksia. Seinät on pääosin maalattu, märkätiloissa ja altaiden taustoilla on laatoituksia. Sisäkatot ovat pääosin maalattuja, joiltain osin tiloissa on alaslaskettuja kattoja ja äänenvaimennuslevyjä.

Ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu yleistiloja ja tutkimushuoneita. Toisessa kerroksen huoneet on muutettu toimistoiksi. Tilat ovat tällä hetkellä tk-vastaanoton ja kotihoidon toimistokäytössä.

3.1.4 Rakennusosa 4

Rakennuksen alkuperäistä osaa rakennusosa 2:n kanssa. Rakennusosa on 2-kerroksinen ja betonirunkoinen. Ulkovaippa on eristetty mineraalivillalla, julkisivussa tiilimuuraus.

3.1.5 Rakennusosa 5

Rakennusosassa 5 on kantavana rakenteena teräsbetoninen pilari-palkkirunkojärjestelmä. Ulkoseinissä on sisä- ja ulkopuolella tiilimuuraukset, niiden välissä on lasivillaeristys. Rakennusosan yläpohja on betonirakenteinen ja se on eristetty yläpuolelta mineraalivillalla. Vesikatto on tasakattoinen huopakatto.



Väli- ja yläpohjat ovat ontelolaatastoja, joiden päälle on valettu pintabetonilaatta. Nämä rakenteet ovat eristämättömiä. Lattia on alapuolelta EPS-eristeellä eristetty maanvarainen betonilaatta.

Rakennusosan pinnat ovat alkuperäiskuntoisia, rakennusvuosi on 1984. Niin kuivien kuin kosteiden tilojen lattioissa on muovimatot, seinät on maalattu ja altaiden taustat on laatoitettu. Sisäkatot on pääasiassa maalattu, ensimmäisen kerroksen käytävällä on alaslaskettu katto, missä on villalevyt. Talotekniikkaa on jonkin verran koteloitu levyillä.

Rakennusosa on vanhusten hoitokotikäytössä, tiloissa on tällä hetkellä 5 vakituista ja 5 lyhytaikaista asukaspaikkaa. Kellarikerroksessa on vainajien tila, henkilökunnan sosiaalitylöitä ja varastoja.

3.2 Muut liittyvät toimitilat

3.2.1 Fyysisesti liittyvät (Hoitokoti Jalonkoski)

Nykyiseen terveyskeskukseen liittyy fyysisesti maanalaisella yhdyskäytävällä hoitokoti Jalonkoski, missä on kerrosalaa 845 m² ja 40 asukaspaikkaa. Jalonkosken rakennus on valmistunut vuonna 2015 ja vastaa käyttäjien mukaan hyvin tällä hetkellä toiminnallisiin tarpeisiin. Jalonkoskessa, kuten muissakin Kainuun sotien palveluyksiköissä, on käytössä ns. kuntouttava hoito-ote, minkä toteuttaminen nykyisissä Jalonkosken nykyisissä tiloissa onnistuu kohtalaisen hyvin.

3.2.2 Toiminnallisesti liittyvät

Samassa pihapiirissä terveyskeskuksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat hammashuollon, eläinlääkärin ja perhekeskuksen tilat, sekä kuntoutuskoti. Kainuun sotien paikalliset ICT-palvelut ja ympäristöterveydenhuolto toimivat tällä hetkellä Suomussalmen kunnantalolla. Nämä toiminnot liittyvät terveysasemaan pääosin hallinnollisesti, eikä niiden sijoittaminen terveysaseman yhteyteen ole tarpeen.

3.3 Tilojen käyttöaste, kunto ja hyödynnettävyys

Nykyisen terveysaseman käyttöaste on noin 72 %, koko kiinteistön kerrosala on 8900 m² mistä käytössä on noin 6 400 m² ja. Merkittävä osa käytössä olevista tiloista on kuitenkin otettu toissijaiseen käyttöön eikä niille ole välttämätöntä tarvetta. Tämän tilatarveselvityksen perusteella Suomussalmen terveysaseman vastaavien palvelujen tuottamiseen tarvitaan noin 4 500 kerr-m².

Terveysaseman henkilöstö on oireillut työssään jo vuosien ajan, kiinteistön sisäilmaa ja teknistä kuntoa onkin tutkittu vuosina 2017 ja 2018. Homekoira- ja sisäilmatutkimuksissa sekä rakenneavauksia sisältäneessä kuntotutkimuksessa on tehty löydöksiä, jotka osin



selittävät henkilöstön oireet. Yleisimpiä hermosto-oireita aiheuttavien VOC- ja PAH-yhdisteiden pitoisuudet olivat terveysturvallisten rajojen alapuolella. Tutkimuksissa paikannettiin paikallisia kosteusvaurioita ja erityisesti suosituksia korkeampia hiilidioksidipitoisuuksia selvästi aiheuttaneita ilmanvaihtojärjestelmän vikoja ja huollon puutteita, sekä rakenteellisia ilmapuotokohtia niin ulkovaipassa kuin rakenneosastojen välisissä seinä- ja välipohjarakenteissa. Kiinteistössä onkin vuosina 2018 - 2020 tehty kuntotutkimuksessa suositellut välittömät korjaus- ja huoltotoimenpiteet, joiden jälkeen henkilöstön oireilu on vähentynyt, mutta ei täysin loppunut.

Nykyisen terveyskeskuskiinteistön uusiin osiin, rakennusosa 1 (732 m²), on vielä teknisen ja toiminnallisen käyttöikänsä alkupäässä. Muilta osin kiinteistön korjauskustannusarvion tekeminen, erityisesti suurten asbestipitoisuuksien vuoksi, on vaativaa ja tarkka suunnittelu olisi hidasta ja tulisi jo itsessään huomattavan kalliiksi. Yhtä lailla myös peruseron parannuksen teknisen toteutuksen käyttöikä ja elinkaarikustannuksia olisi vaikea arvioida. Tilatyöryhmä onkin 26.10.2021 päättänyt esittämään vain rakennusosa 1:n saneerausta ja käyttötarkoituksen muutosta sekä muiden osien purkua ja uudisrakentamista tarvittavin osin.

3.4 Ylläpitokustannukset ja vuokrataso

Terveyskeskuksen vuosittaiset välittömät toimintakustannukset ovat vuosina 2015 - 2020 olleet keskimäärin 383 000 €. Sote-kiinteistöille poistot lasketaan tasapoistoin 20 vuoden ajalle, nykyiset vuosipoistot ovat 195 700 €. Kunnan ja sote-kuntayhtymän välisessä kiinteistöjen vuokrauksessa pääomalle ei lasketa tuottoa, vaan vuokra lasketaan välittömien toimintakustannusten ja vuosipoistojen perusteella. Vuokran määrä tällä hetkellä on 5,27 €/m²/kk.

Mikäli terveysaseman palvelut pidettäisiin jatkossakin nykyisessä kiinteistössä, joudutaan kiinteistöön sijoittamaan merkittäviä summia pelkästään ylläpitokorjauksiin. Ylläpitokorjausten kustannukset otetaan vuokrassa huomioon investoinneista laskettavien lisäpoistojen kautta. Tilaaajan kanssa on arvioitu 20 v ajalle sijoittuvien ylläpitokorjausten kustannukseksi 5 000 000 €, mikä toisi lisäpoistoja keskimäärin 250 000 €/v. Tästä edelleen laskien vuokran määräksi tulisi 7,60 €/m²/kk. Tässä laskelmassa ei ole huomioitu tilojen toiminnallisuuden parantamiseksi välttämättömiä peruseron parannuskustannuksia.

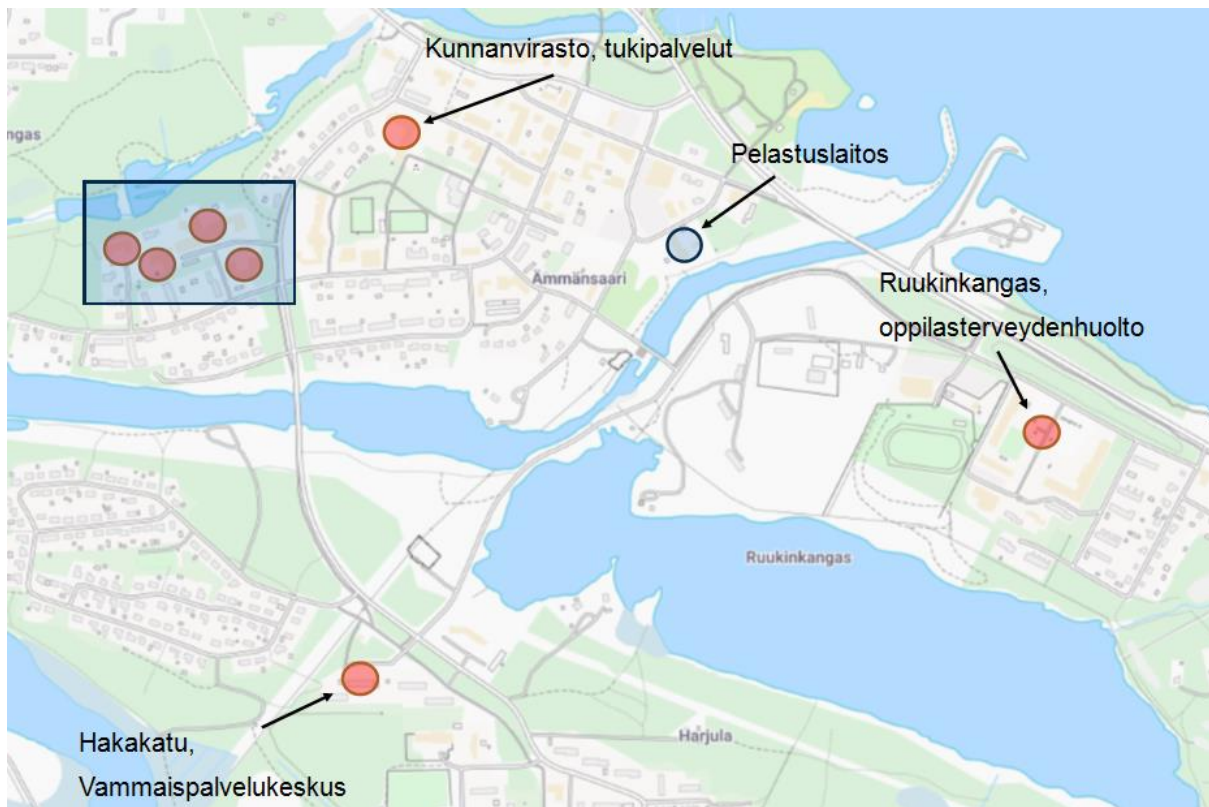
4 Toiminnallisuus ja palvelujen sijoittuminen

4.1 Nykyiset palvelut ja tulevaisuudennäkymät

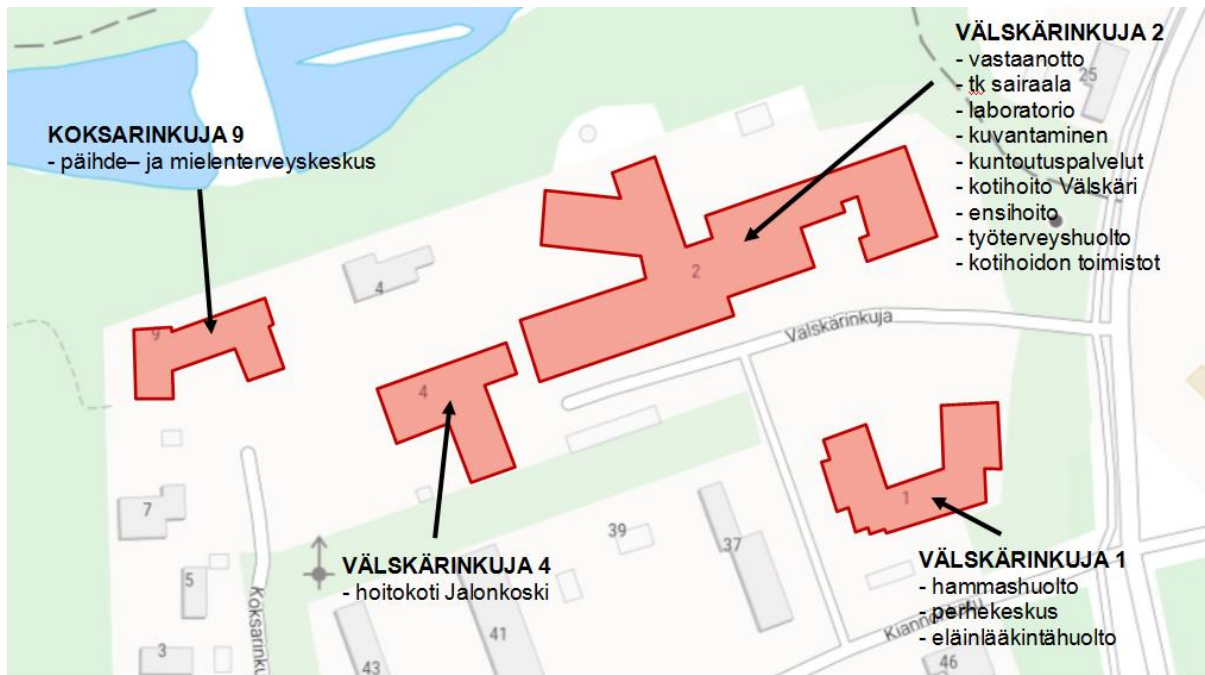
Tällä hetkellä Suomussalmen terveystakeskusiinteistön tiloissa toimivat terveystakeskussairaala, vastaanotto, laboratorio, kuvantaminen, kuntoutuspalvelut, hoitokoti Välskäri, ensihoito, työterveyshuolto (Kainuunmeren työterveys), sekä kotihoidon toimistot. Lisäksi tiloihin sijoittuu ed. toimintojen tukipalveluja, kuten kiosk, vahtimestarin ja laitosten toimistot, huolto- ja varastotiloja, vainajatilat, sekä pyykkihuollon ja siivouspalvelujen tilat.

Kainuun kuntakeskuksissa tarjottavissa terveysasemien palveluissa ei ole näköpiirissä merkittäviä muutoksia (toimitila-alatyöryhmän muistio 22.12.2021). Palveluiden toteutustavat sen sijaan ovat muuttuneet viime vuosina, lähinnä vastaanoton osalta, ja käynnissä olevan soteuudistuksen myötä tulevien muutosten ennakoiminen on haastavaa.

Suomussalmella sote palvelut ovat keskittyneet nykyisen terveystakeskuksen läheisyyteen. Taivalalaselle sijoittuu Vammaispalvelukeskus ja Ruukinkankaalle koulun yhteyteen oppilasterveydenhuollon palveluja (kuvat 3 ja 4). Kunnantalon käsini toimii mm. ICT palvelut.



Kuva 3. Sote palvelujen sijoittuminen



Kuva 4. Nykyinen terveyskeskus ja lähialueella olevat sote palvelut

4.2 Terveysaseman yhteyteen sijoitettavat palvelut

Käyttäjakeskusteluissa eri palvelujen työntekijöiden, esimiesten ja päälliköiden kanssa on tullut esille varsin selkeästi, mitkä palvelut on toiminnallisista syistä perusteltua sijoittaa samaan kiinteistöön tai välittömään läheisyyteen toistensa kanssa. Terveysaseman vastaanotolla ja terveyskeskussairaalalla on käytössään yhteisiä henkilöstö- ja laiteresursseja. Sairaalan asiakkaat käyttävät myös usein vastaanoton palveluja. Näistä syistä ne sijoitetaan lähelle toisiaan. Muita käyttäjakeskustelujen perusteella samaan yhteyteen sijoitettavia palveluita ovat kuvantaminen, kuntoutus ja laboratoriopalvelut.

4.3 Välittömään läheisyyteen sijoitettavat palvelut

Ensihoito on vastaanoton kanssa tekemänsä yhteistyön ja yhteisten tehtävien perusteella perusteltua sijoittaa fyysisesti terveysaseman välittömään läheisyyteen. Ensihoidolla on jonkin verran yhteisiä tehtäviä myös pelastuslaitoksen kanssa ja paikoin Kainuussakin on eri syistä päädytty sijoittamaan ensihoito pelastuslaitoksen kanssa yhteen. Tässä selvityksessä ensihoidon päällikkö- ja esimiestason henkilöstön mukaan Suomussalmella ensihoidon nykyiset tilat (rakennusosassa 1, rakennusvuosi 2010) ovat teknisesti ja toiminnallisesti sopivat ja hyviksi havaitut, eikä siirrolle heidän mukaansa ole muitakaan perusteita. Lisäksi uuden terveysaseman toteutusvaihtoehdoissa ensihoidon nykyinen tila on joka tapauksessa jäämässä soten käyttöön, eikä kyseinen tila kooltaan tai muilta ominaisuuksiltaan nykyisellään tai kohtuullisilla kustannuksilla remontoituna sovellu muille soten palveluille.



4.4 Muualla sijoitettavat palvelut

Tällä hetkellä terveyskeskuksen kiinteistössä toimivista palveluista työterveys ja kotihoidon toimistot voidaan sijoittaa vapaasti muualla. Näiden toimintojen sijainti terveysaseman yhteydessä tai välittömässä läheisyydessä ei juurikaan tuo lisäarvoa. Lisäksi nykyisen terveyskeskuksen 2. kerrokseen on sijoitettu keikkalääkärien lyhytaikaiseen asumiseen tarkoitettu kalustettu huone. Palveluna tämä on edelleen tarpeen, mutta ko. huone tai asunto voi yhtä lailla sijaita muuallakin Ämmänsaaren keskusta-alueella.



5 Terveysasematilojen laadullisia ja teknisiä vaatimuksia

Tilatarveselvitysvaiheen käyttäjäkeskusteluissa on tullut esille tilojen toiminnallisia yksityiskohtia, nämä käyttäjäkommentit on kirjattu tilaluetteloon. Tässä yhteydessä tuodaan yleisesti esille käyttäjien toimintaperiaatteiden asettamia, hankesuunnitteluvaiheessa huomioitavia tilojen suunnitteluperusteita. Selvityksessä tilojen laajuuteen ja mitoittamiseen on haettu perusteita niin Kajaanin Uuden Sairaalan tiloista, kuin Suomussalmen uusimman sote-kiinteistön hoitokoti Jalonkosken tiloista. Käyttäjät tulee jatkossakin pitää tiiviisti mukana myös hankesuunnitteluvaiheessa, näin saadaan heidän kokemuksensa ja tarpeensa otettua parhaiten huomioon.

5.1 Esteettömyys ja apuvälineet

Kuntouttavalla hoito-otteella (so. kuntouttava työote) tuetaan asiakkaan omaa toimintakykyä. Näin toimiessa ei tehdä asioita asiakkaan puolesta, vaan annetaan hänelle mahdollisuus suoriutua tehtävästä itse ja tuetaan häntä siinä. Käyttäjäkeskusteluissa kaikkien eri terveysten palvelujen henkilöstö totesi kuntouttavan työotteen olevan olennainen osa päivittäistä asiakastyötä.

Tilojen osalta kuntouttavalla työotteella todettiin erityistä merkitystä olevan tilojen esteettömyydellä, sekä kunnollisilla apuvälineillä, jotka ovat ”saapusalla”. Esteettömyys tässä toimintaympäristössä tarkoittaa paljon muutakin, kuin riittävää ja esteetöntä tilaa liikkua pyörätuolilla. Apuvälineiden kanssa liikkuva asiakas tarvitsee usein avustajan, jopa kaksi avustajaa (yhden molemmille puolilleen). Erilaisissa vastaanotto- tai toimenpidetiloissa on lääkärin tai sairaanhoitajan mahdollista toimimaan yhtäaikaista kahden avustajan kanssa. Lisäksi joihinkin tiloihin on kyettävä siirtymään ja siellä toimimaan potilassängyn kanssa.

Esteettömyyden lisäksi toinen merkittävä kuntouttavan työotteen edesauttaja ovat erilaiset apuvälineet ja tilan varaaminen niiden sijoitteluun tarvittaviin tiloihin. Apuvälineitä tulee sijoittaa asukas- ja toimenpidetilojen sekä yhteisiin tiloihin riittävästi, jotta kulloinenkin apuväline on riittävän lähellä, kun sitä tarvitaan. Tiloihin tulee jo suunnitteluvaiheessa esimerkiksi miettiä toiminnallisesti sopivat sijoituspaikat siirrettäville henkilönostimille, ruokailuapuvälineille jne. Tarvittavat apuvälineet, niiden määrät ja sijoitteluun vaikuttavat asiat tulee kirjata käyttäjien kanssa yhdessä kullekin terveysaseman toiminnolle erikseen jo hankesuunnittelun alkuvaiheessa.



5.2 Toimistotyön tilat

Moniammatillisten tiimien yhteiskäyttötilat eli tiimitilat

Kainuussa terveysasemien vastaanotoilla on vuoden 2021 aikana ryhdytty pilotoimaan työskentelyä moniammatillisissa tiimeissä. Tiimit työskentelevät fyysisesti yhteisessä avotoimistossa tai vastaavassa käyttöön soveltuvassa yhteiskäyttötilassa. Tiimiin kuuluu ammattilaisia terveydenhoidon eri aloilta; lääkäreitä, sairaanhoitajia, kansanterveyshoitajia, sosiaalityöntekijöitä, fysioterapeutteja ja mielenterveyden asiantuntijoita. Toimintatapa on tuotu olemassa oleviin tiloihin, joten tällä hetkellä olemassa olevat tilat soveltuvat toimintamalliin paikoin paremmin ja toisaalla heikommin. Vastaanoton tiimitilan tulisi sijaita kohtuullisen matkan päässä hoitotiloista, koska sama henkilöstö tekee niin puhelintyötä tiimitilassa, kuin hoitotyötä vastaanotolla. Suomussalmen vastaanotolla työskentelee samanaikaisesti enintään kaksi 8 - 12 työntekijän kokoista tiimiä, joille molemmille tarvitaan omat yhteiskäyttötilansa.

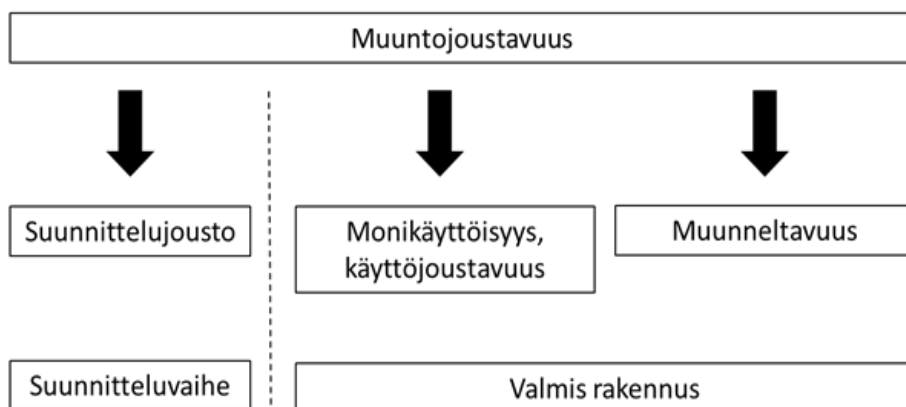
Tiimien yhteiskäyttötiloiksi soveltuvat käyttäjäkeskustelujen perusteella RT-kortiston ohjekortin RT 95-11152 mukaiset puolijulkiset ryhmätyötilat, jotka varustellaan nimeämättömillä toimistotyöpisteillä. Tiimitilassa työskentelevien tulee pystyä tarvittaessa kommunikoidaan keskenään myös puheluiden aikana, joten työpisteet voidaan erottaa toisistaan esim. matalilla sermeillä. Kaikki tilassa työskentelevät henkilöt ovat terveysalan ammattihenkilöitä, joita sitoo vaitiolovelvollisuus. Näin ollen tiimitilassa voidaan tehdä puhelintyötä esim. vastamelukuulokkeilla. Tilan suunnittelussa tuleekin kiinnittää huomiota erityisesti työpisteiden ääniympäristöön.

Monitoimitilat

Pääosa terveyskeskussairaalan ja kotihoidon muista toimistotöistä voidaan tehdä monitoimitilassa, mikä on suunniteltu sekä toimistotyöhön, että neuvottelukäyttöön. Saman tilan mahdollisuus näihin toimintoihin johtuu siitä, että näitä töitä ei tehdä yhtäaikaaisesti, ja suurin osa toimistotyöstä on lyhytaikaista, vaikkakin päivittäin toistuvaa.

5.3 Muuntojoustavuus

Rakentamisessa muuntojoustavuudella tarkoitetaan kaupunkirakenteen, rakennuksen, asunnon tai huonetilan kykyä ja valmiutta mukautua erilaisiin olosuhteisiin ja käyttötarpeisiin. Muuntojoustavuuteen pyrittäessä tämä tavoite on otettava huomioon hankkeen alusta alkaen ja huomioitava muuntojouston erilaiset käsitteet ja sisältö hankkeen suunnitteluvaiheessa ja rakennuksen valmistumisen jälkeen.



Kuva 5: Muuntojoustavuuden käsitteet

Rakennuksen suunnitteluvaiheessa puhutaan suunnittelujoustosta ja valmiissa rakennuksessa monikäyttöisyydestä (tai käyttöjoustavuudesta) ja muunneltavuudesta. Suunnittelujoustolla tarkoitetaan suunnitelmien ja tilaratkaisujen mukauttamista suunnitteluprosessin aikana esille tuleviin tarpeisiin. Tässäkin hankkeessa suunnittelu etenee ja jatkuu rakentamisen aikana ja käyttäjät ovat siinä tiiviisti prosessissa mukana.

Monikäyttöisyydellä pyritään siihen, että valmiilla rakennuksella on kykyä mukautua eri käyttötarpeisiin tai olosuhteisiin ilman rakennusteknisiä muutoksia. Tähän vaikuttavat esimerkiksi joustavat pohjaratkaisut, huonetilat, kulkuyhteydet ja talotekniset ratkaisut. Joustavimmillaan tila soveltuu eri käyttäjälle sellaisenaan, seuraava porras saavutetaan esimerkiksi muuttamalla kalusteratkaisuja. Monikäyttöisyyteen on pyritty jo tilatarveselvityksestä alkaen miettimällä terveysaseman eri huonetiloille soveltuvia yhteisiä käyttäjiä.

Rakennuksen muunneltavuus tarkoittaa rakennusteknisillä muutoksilla saavutettavaa rakennuksen mukautumiskykyä eri käyttötarkoituksiin. Muutoksia voidaan tehdä rakenteisiin ja talotekniikkaan, yksittäisiin huonetiloihin tai laajemmin rakennuksen tilajärjestelyihin. Hankesuunnitteluvaiheessa muunneltavuus huomioidaan esimerkiksi muunneltavuuden mahdollistavilla runkorakenne- ja talotekniikkaratkaisuilla.



6 Toteutusvaihtoehdot ja niiden kustannusarviot

Tilatarveselvityksen perusteella terveysaseman palvelujen tuottamiseen tarvittaisiin Suomussalmella yhteensä noin 4 500 kerr-m². Nykyinen terveyskeskuskiinteistö on kooltaan noin 8 900 kerr-m². Omistajan valitsemana kustannusarvioissa vaihtoehtona 1 tarkastellaan rakennusosa 1:n 1. kerroksen saneerausta kotihoidon toimistotilakäyttöön, muiden terveyskeskuksen rakennusosien purkua ja uudisrakennusta. Vaihtoehdossa 2 toiminnot säilyvät nykyisessä terveyskeskuskiinteistössä ja siihen tehdään perusparannus.

6.1 Vaihtoehto 1: Uudisrakennus ja rakennusosa 1:n saneeraus

Seuraavassa taulukossa esitetään eri puolilla Suomea viime aikoina toteutuneiden uusien sote-kiinteistöjen kustannustietoja. Tiedot on pääosin saatu Kuhmon puinen soteasema - hankkeesta, muutamia taulukon lukuja olen etsinyt ja kysynyt itse. Muutamien kohteiden korkea neliöhinta on selitettävissä esimerkiksi kohteen pienuudella. Sopivaa tilastoihin perustuvaa yksikkökustannusta määritettäessä nämä pienet, poikkeuksellisen korkean yksikkökustannuksen kohteet on jätetty huomiotta. (Taulukko 1.)

Käytettävää yksikkökustannusta määritettäessä on taulukkotietojen lisäksi huomioitava rakennuskustannusten yleinen nousu arvioitavaan rakennusajankohtaan saakka. Tällä hetkellä tämän nousun arvioiminen on haastavaa, koska koronapandemian aiheuttama yleinen kustannusten nousu on erityisesti rakennusalalla ollut tänä vuonna erityisen kovaa. Tällä hetkellä on varsin haastavaa arvioida, pysähtyykö kustannusten nousu pandemian hellittäessä vai tuleeeko jopa laskua, ja milloin nämä muutokset mahdollisesti tapahtuvat. Näistä syistä olemme tilaajan kanssa päätyneet esittämään kustannusarviot kahden vaihtoehtoisen yksikkökustannuksen perusteella. Terveysaseman uudisrakentamisen yksikkökustannuksina laskelmavaihtoehdoissa on käytetty 2 400 €/m² ja 2 800 €/m².



Taulukko 1: Toteutuneita kustannuksia

	VALMISTUU	BR M2	KUSTANNUS milj €	€ / brm2
Akaan hyvinvointikeskus	5/2021	5 282	13,7	2 594
Joutsan sote-keskus	6/2020	1 976	5	2 530
Kontiolahden sote-asema	1/2022	2 762	7,36	2 665
Mynämäen terveyskeskus	11/2020	2 155	5,1	2 367
Ranuan hyvinvointikeskus	12/2018	2 992	7,89	2 637
Ilmajoen sote-keskus	2/2021	2 000	5	2 500
Ranuan hoivakoti	6/2018	1 600	3	1 875
Kauhajoen hoivakoti	12/2017	700	3	4 285
Kemiönsaaren hoivakoti	10/2017	1 160	3	2 586
Kuortaneen asumispalveluyksikkö	12/2019	1 500	4,5	3 000
Mogården vanhusten hoitokoti	9/2019	2 300	4,9	2 130
Utajärven terveyskeskus	9/2021	1 140	3,6	3 158
Utajärven palvelutalo	10/2018			
Parolan uusi terveysasema	2/2020	1 200	4,2	3 500
Tervakosken terveyskeskus	3/2021	1 200	4,1	3 416
Äänekosken terveyskeskus	2/2014	13 400	27	2 015
Sodankylän hyvinvointikeskus	12/2019	6 800	22	3 235
Kajaani sairaala (Rakennusfakta)	6/2021	46 282	133,7	2 889
Kajaani sairaala (ilman laitteita)	6/2021	48 551	123	2 534

Tällä oletuksella vaihtoehdon 1 kokonaiskustannukset ovat 10,7 – 12,5 milj. €. Vaihteluväli sisältää nykyisen terveyskeskuksen purkukustannukset noin 500 000 €. Kustannusarvio eriteltynä taulukossa 2.

Taulukko 2: Kustannusarvio, vaihtoehto 1

1. Uudisrakentaminen			€/m2	€	€/m2	€
Uudisrakentaminen, Tk	3 725	m ²	2 400	8 950 000	2 800	10 440 000
Laajennus, Jalonkoski	326	m ²	2 400	790 000	2 800	920 000
Peruskorjaus (siipi 2010)	367	m ²	1 500	560 000	1 700	630 000
Purkukustannukset	8 123	m ²	55	450 000	65	530 000
				10 750 000		12 520 000



6.2 Vaihtoehto 2: Perusparannus

Vaihtoehto 2 on ns. 0-vaihtoehto, missä pääosa toiminnoista säilytetään nykyisessä kiinteistössä, ennen perusparannusta tehdään vain välttämättömät ylläpitokorjaukset ja kiinteistöön suunnitellaan ja toteutetaan laajamittainen perusparannushanke. Tarpeettomat tilat puretaan. Tässä vaihtoehdossa perusparannuksen yksikkökustannus on arvioitu hieman RO 1:n peruskorjausta korkeammaksi. Vaihtoehdolle 2 on laadittu summittainen kustannusarvio, minkä mukaiset kokonaiskustannukset ovat 9,9 – 11,0 milj. €.

Taulukko 3: Kustannusarvio, Vaihtoehto 2

2. Nykyinen kiinteistö						
Välttömät korjaukset (kuntotutkimus v. 2018)				1 297 000		1 297 000
Laajennus, Jalonkoski	326	m ²	2 400	790 000	2 800	920 000
Peruskorjaus (siipi 2010)	367	m ²	1 500	560 000	1 700	630 000
Perusparannus	3900	m ²	1 800	7 020 000	2 000	7 800 000
Purkukustannukset	4700	m ²	55	260 000	65	310 000
				9 927 000		10 957 000

Koska kiinteistö lähestyy teknisen käyttöikänsä loppua, perusparannuksen tarkan kustannusarvion laatiminen etukäteen on vaikeaa ja lopputuloksen onnistumiseen sisältyy merkittäviä riskejä, tähän vaihtoehtoon sisältyy merkittäviä epävarmuustekijöitä.



7 Tilatyöryhmän johtopäätökset ja esitys

Perusterveydenhuollon palvelut tarvitsevat Suomussalmella asianmukaiset ja terveelliset toimitilat. Nykyinen terveyskeskuskiinteistö suurimmilta osiltaan on teknisen käyttöikänsä päässä, korjaustoimenpiteistä huolimatta osa henkilökunnasta joutuu työskentelemään väistötiloissa ja vanhentuneet tilaratkaisut eivät sovellu nykyisiin hoitotyön menetelmiin. Investointi on näin ollen välttämätön ja kiireellinen.

Vaihtoehtojen kustannusarvioita vertaamalla on nähtävissä, että uudisrakentaminen on kokonaistaloudellisesti tarkasteltuna paras vaihtoehto. Suorien kustannusten lisäksi on huomioitava investoinnin tasevaikutus ja tasearvon vertautuminen kiinteistön tekniseen käyttöikään esimerkiksi 20 vuoden kuluttua. Molemmissa vaihtoehtoissa taseeseen tulee saman kokoluokan investointi, mutta uudisrakennuksen käypä arvo 20 vuoden kuluttua on todennäköisesti saneerattua korkeampi.

Toinen puoli asiassa on se, kyetäänkö osin yli 50 vuotta vanhasta kiinteistöstä saneeraamaan käyttäjilleen toiminnallisesti sopiva ja olosuhteiltaan turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö.

Tilatyöryhmä on kokouksessaan 26.10.2021 linjannut, että nykyisen terveyskeskuskiinteistön saneeraus ei ole ensisijainen toteutusvaihtoehto. Tilatyöryhmä on päättänyt 11.1.2022 kokouksessaan esittää kunnanhallitukselle ja Kainuun sote -kuntayhtymälle, että laadittu tilatarveselvitys hyväksytään ja sen pohjalta käynnistetään hankesuunnittelu.



LIITTEET

- LIITE 1: Tilaluettelon yhteenveto
- LIITE 2: Tilaluettelo, terveyskeskussairaala
- LIITE 3: Tilaluettelo, vastaanotto
- LIITE 4: Tilaluettelo, kuvantaminen
- LIITE 5: Tilaluettelo, kuntoutus
- LIITE 6: Tilaluettelo, laboratorio
- LIITE 7: Tilaluettelo, muut tilat
- LIITE 8: Tilaluettelo, yhteiset tilat
- LIITE 9: Tilaluettelo, hoitokoti
- LIITE 10: Tilaluettelo, kotihoito
- LIITE 11: Sote-kiinteistöjen kustannuksia
- LIITE 12: Vaihtoehtojen 1 ja 2 kustannusarviot

LÄHTEET

Junnonen Juha-Matti, Kankainen Jouko: Rakennuttaminen, Rakennustieto 2017
RT 10-11224: Talonrakennushankkeen kulku, Rakennustieto 2016
R6033: Rakennushankkeen kustannushallinta, Rakennustieto 2021
RT 95-11151: Toimistotilat, yleiset suunnitteluperusteet; Rakennustieto 2014
RT 95-11152: Toimistotilat, tilasuunnittelu; Rakennustieto 2014
RT 95-11153: Toimistotilat, työpistesuunnittelu; Rakennustieto 2014
Pohjonen Mika: Hankintalaki ja tilaajavastuulaki rakennuttamisessa, Rakennustieto 2017
RIL 262-2014: Taitava kuntarakennuttaja, Kuntaliitto 2013
Tertsunen-Tsoigros Hanna, Lindeman Sanna: Kuntotutkimus ja ilmanvaihdotekninen arvio, Suomussalmen terveyskeskus; Kainuun AHAA-asiantuntijat Oy 2018