



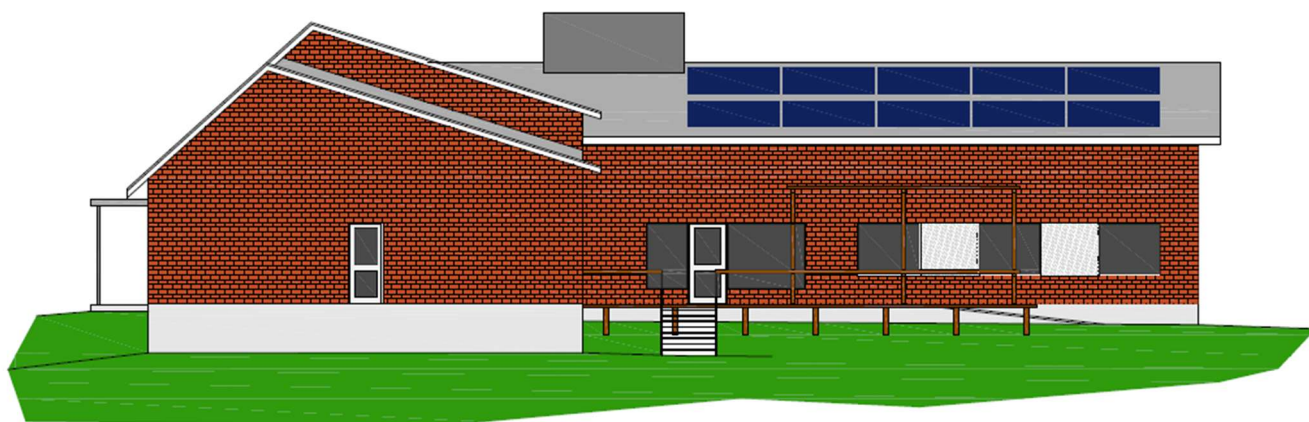
Tilaaja:

Keski-Suomen hyvinvointialue/tilapalvelut
Hoitajantie 1, F1 rakennus 2. kerros
40600 Jyväskylä

Hanke:

Kinkomaan lastensuojelun nuorisokoti

HANKESUUNNITELMA



Hankkeen taustaa:

Kinkomaan uusi nuorisokoti on kuvattu palveluverkkoa koskevassa valmistelussa 2023. Hyvinvointialueen strategisena tavoitteena on turvata omat riittävät laitoshoidon palvelut (kriisi- ja vastaanotto toiminta, pitkäaikainen laitoshoido), jotka ovat saavutettavissa koko hyvinvointialueella. Uusi lastensuojelun laitoshoidon yksikkö, Kinkomaan nuorisokoti, on kirjattu hyvinvointialueen investointiohjelmaan 2023. Lisäksi lastensuojelun oman laitoshoidon vahvistaminen on osa Keski-Suomen hyvinvointialueen sosiaali- ja terveyspalveluiden palvelustrategiaa vuoteen 2030 ja lastensuojelun laitoshoidon suunnitelmaa.

Keski-Suomen hyvinvointialue on saanut VM:n asettamalta arviointiryhmältä suosituksen laskea lastensuojelun käyttökustannukset lähemmäksi maan keskitasoa. Keski-Suomen hyvinvointialueella maaliskuussa 2026 valmistuneen sijaishuollon tuotantotuotantotapa-analyysin tuloksena hyvinvointialueen omana palveluna tuotettu laitoshoido on n. 20 % edullisempaa ostettuun laitoshoidoon nähden kaikkien sijoitusvuorokausien keskiarvoja vertailemalla (2025 tiedot). Tavoitteena on lisätä oman laitoshoidon osuutta ja paikkamäärää vähintään 30 %:iin kaikesta hyvinvointialueella järjestettävästä lastensuojelun laitoshoidosta vuoden 2026 aikana ja 40 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Tällä hetkellä oman palveluntuotannon osuus on noin 23 %.

Lotilan nuorisokodin toiminta siirretään uuteen Kinkomaan yksikköön. Lotilan nuorisokodin nykyisten vuokratilojen todettiin olevan käyttöikänsä loppuvaiheessa tilakartoituksen yhteydessä 2023. Tilat edellyttäisivät kiinteistön omistajalta toiminnan jatkamista varten mittavaa remonttia. Nykyiset tilat mahdollistavat vain 6-paikkaisen lastensuojelun laitoshoidon osaston toiminnan, mikä ei ole yksikkökustannusten näkökulmasta kustannustehokas tapa tuottaa laitoshoidon palvelua. Yksikön lakisääteinen toiminta edellyttää nykyisellä paikkamäärällä 1,3 henkilöstömitoitusta, eikä toimintaa ole järjestettävissä pienemmällä henkilöstömäärällä. Kinkomaan uuden nuorisokodin myötä omien laitoshoidon paikkojen määrä lisääntyy yhteensä 8 asiakaspaikalla.”

Keski-Suomen hyvinvointialue varasi Kinkomaan uuden nuorisokodin rakentamista varten PKY-tontin 1209-1 (Parantolantie) Kiinteistö Oy Kinkomaan Vitapolikselta vuonna 2024 ja tontti ostettiin Keski-Suomen hyvinvointialueelle vuonna 2025.

Hankesuunnitelman laatimiseen ovat osallistuneet

Käyttäjien edustajat:

- vastuualuejohtaja Päivi Kalilainen
- palvelujohtaja Maria Aalto
- palvelupäällikkö Anne Seppälä
- palveluvastaava, Lotilan nuorisokodinjohtaja Riikka Satosaari

Tekniset asiantuntijat:

- pää- ja arkkitehtisuunnittelija Marjut Koivisto, Inmeco Rakennuskonsultit Oy
- geosuunnittelu, Juha Kujansuu, Geosolver Oy
- rakennesuunnittelu, Terhikki Miinalainen, Sweco Finland Oy
- lvi-suunnittelu, Katja Tammenmaa, Sweco Finland Oy
- rau-suunnittelu, Jukka Okkonen, Sweco Finland Oy
- sähkösuunnittelu, Janne Kuki, Selkämaan Suunnittelu Oy
- kustannussuunnittelu, Pertti Helin, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

Tilaajan edustajat/tilapalvelut:

- rakennuttaja Tuija Lepistö
- ylläpitopäällikkö Ilkka Kujala

1. HANKKEEN TARPEELLISUUS	5
1.1 Toiminnallinen ja tekninen tarve.....	5
2. TOIMINNAN KUVAUS	6
3. HANKKEEN TAVOITTEET	8
3.1 Käytön strategiset tavoitteet.....	8
3.2 Tekniset elinkaari- ja käyttöikätaavoitteet	8
3.3 Käytettävyyden ja olosuhteiden elinkaaritavoitteet	9
3.4 Asemakaavalliset, kaupunkikuvalliset ja viranomaistavoitteet.....	10
3.5 Ympäristötavoitteet, energia ja hiilijalanjälki (TIPA ja LVI).....	12
4. HANKESUUNNITELMAN RATKAISU.....	12
4.1 Toiminnan mitoitusperusteet	12
4.2 Tilaohjelma	13
4.3 Tilaratkaisut tärkeimpien tilojen osalta	13
4.4 Rakennetekniset ratkaisut.....	14
4.5 Talotekniset järjestelmäratkaisut.....	15
5. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA.....	17
5.1 Tontti ja asemakaava	17
5.2 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset	17
6. HANKKEEN KUSTANNUSTIEDOT, KÄYTTÖKUSTANNUKSET JA RAHOITUS	18
6.1 Rakentamiskustannukset	18
6.2 Alustavat käyttökustannukset.....	18
6.3 Rahoitus	18
6.4 Luovuttavat ja irtisanottavat tilat.....	19
7. TOTEUTTAMISAIKATAULU.....	19
7.1 Alustava aikataulu	19

1. HANKKEEN TARPEELLISUUS

1.1 Toiminnallinen ja tekninen tarve

Hankkeen toiminnallinen tarve on lähtenyt oman palveluntuotannon lisäämisen tarpeesta jo vuonna 2023 palveluverkkoa koskevassa valmistelutyössä. Oman palveluntuotannon lisäämisellä haetaan kustannustehokkuutta ja ennustettavuutta talouteen. Lisäksi se parantaa sijaishuollon prosessien seurantaa ja mahdollistaa sosiaalityön tiiviin työskentelyn. Oman palvelun laatu ja valvonta on läpinäkyvää. Laaja oma palvelutoiminta mahdollistaa paremman varautumisen myös poikkeustilanteisiin.

Keväällä 2026 Kinkomaan uuden lastensuojelun nuorisokodin tarveselvityksen valmistumisvaiheessa päädyttiin luopumaan nykyisistä Lotilan nuorisokodin tiloista ja siirtää toiminta uuteen Kinkomaan 14-paikkaiseen lastensuojelun nuorisokotiin.

Lotilan nuorisokoti sijaitsee Keljonkaalla osoitteessa Lotilanmutka 3, 40530 Jyväskylä. Viimeisen 30 vuoden ajan yksikössä on tuotettu lastensuojelun kriisi- ja vastaanottopalveluita nuorille 12-17-vuotiaille asiakkaille. Nykyiset tilat ovat vuokrattu.

Lotilan nuorisokodin nykyiset vuokratilat eivät rakenteeltaan vastaa nykypäivän vaatimuksia, erityisesti kun toiminnan luonne on muuttunut samoin kuin lainsäädäntö. Yksikkö on ollut viimeiset 15 vuotta 6-paikkainen, sillä tilat ovat hyvin kompaktit. Yksikössä ei ole asiakastapaamis- tai neuvottelutiloja. Sosiaalityilat ovat puutteelliset niin asiakkaille kuin henkilökunnallekin. Äänieristys huoneissa on puutteellinen. Nykyisessä toiminnassa tarvittavia asiakasturvallisuus ja henkilöturva- ym. järjestelyitä ei ole mahdollista toteuttaa. Työturvallisuuden ja valvonnan kannalta yksikkö on haasteellinen.

Vuosien aikana rakennukseen on tehty mittavia korjaustöitä, mutta rakenteellisia ja tiloihin liittyviä ongelmia ei ole saatu ratkaistua. Rakennuksen kunto ja tilat edellyttävät kiinteistön omistajalta mittavia muutos- ja korjaustöitä. Nykyisiä tiloja ei ole myöskään mahdollista laajentaa tontin pienen koon vuoksi.

Lastensuojelun toimintaan tarvitaan nykypäivän vaatimuksia ja lainsäädäntöä vastaava yksikkö nuorille 12-17 -vuotiaille lastensuojelun asiakkaille. Yksikkö toimii ympärivuorokautisesti. Asiakkaat tulevat yksikköön Keski-Suomen hyvinvointialueen viranomaistoiminnan kautta, yhteistyössä lastensuojelun avohuollon ja sijaishuollon sosiaalityön ohjaamana.

2. TOIMINNAN KUVAUS

Kinkomaan nuorisokoti tulee olemaan 2-osastoinen ja yhteensä 14-paikkainen lastensuojeluyksikkö. Toinen 7-paikkainen osasto tuottaa lyhytaikaista kodin ulkopuolista kriisi- ja vastaanottoa 12-17 -vuotiaille Keski-Suomen hyvinvointialueen lapsille ja nuorille. Toinen 7-paikkainen osasto puolestaan tuottaa pitkäaikahoidon palveluita huostaanotetuille 12-17-vuotiaille nuorille. Uuden yksikön ovat nykypäivän vaatimukset täyttävä ja lainsäädäntöä vastaavat tilat. Suunnittelussa huomioidaan myös ympärivuorokautinen toiminta.

Kriisi- ja vastaanotto-osasto

Kriisi- ja vastaanottoyksikössä (7-paikkaa) on arvioitu sijoitusten määrän olevan vuositasolla 21-28 sijoitusta ja eri lasta, kun sijoitukset kestävät keskimäärin 3-4 kuukautta. Sijoitusten pituus kuitenkin vaihtelee asiakkaiden tilanteiden mukaan. Tavoitteena on 96 %:n käyttöaste, mikä on hyvin korkea kriisi- ja vastaanottoyksikölle. Kriisi- ja vastaanotto-osasto voi tuottaa 96 %:n käyttöasteella vuositasolla n. 2 450 hoitovuorokautta.

Kriisi- ja vastaanotto-osastolle voidaan sijoittaa lapsia lastensuojelulain mukaisena tavoitteellisena avohuollon tukitoimena (avohuollollinen sijoitus) tai kiireellisenä lastensuojelun tukitoimena (kiireellinen sijoitus). Tavoitteena on vahva työskentely kotiin ja kuntouttava työote.

Lyhytaikaisilla sijoituksilla voidaan ehkäistä pitkäaikaista sijaishuollon tarvetta. Keski-Suomen hyvinvointialueen omien yksiköiden sijoituksista yli puolet, n. 60 % päättyy lapsen kotiutumiseen tai itsenäistymiseen. Sijoitusten tavoitteisiin pääseminen ja mahdollinen kotiutuminen on saavutettavissa vain tavoitteellisella ja suunnitelmallisella yksilö- ja perhetyöskentelyllä. Tämän vuoksi nuorisokodissa on löydettävä riittävästi työskentelytilaa eri vuorokauden aikoina perhetyöskentelyyn, asiakassuunnitelmapalaveriin sekä moniammatilliseen verkostotyöskentelyyn esimerkiksi psykologin ja koulutoimen kanssa. Nuorisokodilla tavoitteellinen työskentely on osa arkea, mutta keskustelutyö halutaan pitää erillään lapsen omasta huoneesta mahdollisuuksien mukaan, jotta lapsi saisi elää myös ikätasoista ja mahdollisimman normaalia elämää ollessaan sijoituksessa.

Kinkomaan lastensuojelun nuorisokodin työskentely perustuu luottamukselliseen asiakassuhteeseen niin lasten kuin hänen läheistensä kanssa. Kriisi- ja vastaanottoyksikössä henkilökunnalta vaaditaan vahvaa lastensuojelullista osaamista sekä erityistä kykyä luoda luottamussuhteita lyhyessä ajassa. Lisäksi henkilökunnan vastuulla on toteuttaa tavoitteellista työskentelyä lapsen asiakassuunnitelman mukaisesti. Toiminnassa korostuu avoimuus, yksilöllisyys ja yhteistyö lapsen vanhempien ja lähiverkoston kanssa.

Pitkäaikaisosasto

Pitkäaikaishoidon yksikössä (7-paikkaa) on arvioitu sijoitusten määrä olevan vuositasolla 7-10 sijoitusta ja eri lasta, riippuen asiakkaiden iästä ja tilanteesta. Tavoitteena pitkäaikaisyksikössä on 98 %:n käyttöaste, jolla voidaan tuottaa vuositasolla seitsemällä paikalla 2 504 hoitovuorokautta.

Pitkäaikaisosastolle siirrytään joko hyvinvointialueen omista kriisi- ja vastaanottoyksiköistä tai sijaishuollon ostopalveluista. Nuorten sijoitukset tehdään yhteistyössä Keski-Suomen hyvinvointialueen sosiaalityöntekijöiden ja lastensuojelulaitoksen johtajan kesken. Kinkomaan asiakasprofiilista ja asiakkaiden tilanteista käydään säännöllistä ja avointa keskustelua laitoksen ja sosiaalityön kesken.

Kinkomaan nuorisokodille tullaan sijoittamaan lapsia hyvin erilaisista syistä ja elämäntilanteista. Sijoitus voi johtua lapsen oireilusta tai käyttäytymisestä tai perheen vaikeasta elämäntilanteesta. Sijoituksen taustasyitä voivat olla esimerkiksi lapsen tai vanhempien osalta seuraavat: päihteiden käyttö, rajaton käyttäytyminen, psyykkinen vointi, koulunkäynnin vaikeudet, neuropsykiatriset haasteet tai käytöshäiriöt. Pitkäaikaisosastolla tehdään myös itsenäistymisvaiheen työskentelyä täysi-ikäistyvien nuorten kanssa.

Nuorisokodin henkilökunnan perustehtävänä on turvata lapsen ikätasoinen kasvu ja kehitys. Tämä tapahtuu ikätasoisella, johdonmukaisella ja aikuislähtöisellä hoidolla ja kasvatuksella nuorisokotiolosuhteissa. Arjen struktuuri on säännöllistä ja johdonmukaista, ja toiminnan tulee olla lapsille ennakoitavaa ja turvallista. Koska nuorisokodille sijoitettujen lasten kohdalla on keskimääräistä enemmän käyttäytymisen haasteita ja rajoihin asettumattomuutta, on toiminnan toteutumiseksi kasvatusympäristön vastattava myös erityisen haastavien lasten kanssa toimimiseen.

Kodinomaisuutta toimintaan luodaan ensisijaisesti turvallisilla aikuisilla. Tämän lisäksi on tärkeää, että lapset pääsevät osallisiksi nuorisokodin arkeen harraste-toiminnalla ja esimerkiksi ruoanlaitolla. Tilat suunnitellaan viihtyisiksi, jotta kodinomaisia elementtejä voidaan rakentaa osaksi arkea henkilökunnan toimesta.

Yksikön toiminnan viitekehyksenä on kokonaisvaltainen nuorten kuntouttava työ, verkostoyhteistyö sekä tiivis yhteistyö perheen ja lähiverkoston kanssa.

Muut rakennusta käyttävät henkilöt:

- Nuorten perhe, läheiset ja kaverit
- Sosiaalityöntekijät, jotka käyvät yksikössä tapaamassa lasta
- Psykologi, joka käy yksikössä yhtenä päivänä viikossa
- Tilojen siistijä (mahdollisesti ulkopuolinen palveluntuottaja)
- Kiinteistön huolto (ulkopuolinen palveluntuottaja)

- Lisäksi yksikössä järjestetään VIRVA- valmennusta (nuorisopsykiatria)

Tilat ja piha-alue suunnitellaan helposti valvottaviksi. Nuorisokodin ulkoalueet ja sisäänkäynnit ovat kameravalvottuja turvallisuuden ja mahdollisten ulkoisten uhkien vuoksi. Työtä tehdään kolmessa vuorossa ja yöaikaan yksikössä työskentelee pääosin vain yksi henkilö kummallakin osastolla. Henkilökunnan toimistosta valvotaan koko kiinteistöä myös ulkopuoliselta uhalta.

Piha-alue

Piha-alueen suunnitellaan siistiksi, viihtyisäksi ja helppohoitoiseksi. Pihassa on tärkeää olla tilaa vapaa-ajan toiminnalle, kuten pallopelien pelaamiseen (esim. koripalloteline) sekä yhteiseen ajan viettämiseen (terassi). Esimerkiksi grillikatos/nuotiopaikka on havaittu toimivaksi tällaiseen muissa yksiköissä.

3. HANKKEEN TAVOITTEET

3.1 Käytön strategiset tavoitteet

Toiminnalliset päätavoitteet ovat:

- kustannustehokkuus ja ennustettavuus talouteen
- oman laitoshoidon toiminnan vahvistaminen
- kuntouttavan työotteen ja kotiin päin tehtävän työn
- lapsilähtöisyyden huomioiminen tiloissa ja rakenteissa
- työntekijöille turvalliset työolosuhteet
- toimivat, turvalliset ja kustannustehokkaat tilat

3.2 Tekniset elinkaari- ja käyttöikätaavoitteet

Rakennuksen käyttöikätaavoite on 50 vuotta runkorakenteiden osalta ja 25 - 30 vuotta pintamateriaalien, kalusteiden ja varusteiden osalta. Pintamateriaalit, kalusteet ja varusteet tulee olla myös helposti korjattavissa ja uusittavissa.

Taloteknisten järjestelmien käyttöikätaavoite on 25-30 vuotta. Rakennusautomaatio-, turva- ja AV-järjestelmien käyttöikätaavoite on 15 vuotta. Teknisten tilojen sijainti tulee olla helposti saavutettavissa. Laitteiden huollettavuus ja uusiminen tulee olla helppoa.

Taloteknisten järjestelmien suunnittelun tavoitteena ja järjestelmävalintojen lähtökohtana ovat käytettävyys, huollettavuus ja hoidettavuus, elinkaarikustannukset, energiatehokkuus sekä ympäristöystävällisyys.

3.3 Käytettävyyden ja olosuhteiden elinkaaritavoitteet

Käytettävyys

Rakennuksessa käytettävien materiaalien tulee olla kestäviä, helposti puhtaana pidettäviä ja siivottavia. Materiaaleissa ja pinnoissa huomioidaan paloturvallisuus ja ympäristöystävällisyys.

Asiakkaiden vaihtuvuus on suurta ja yksikön kalusteisiin ja materiaaleihin kohdistuu poikkeuksellisen kovaa kulutusta. Huonekalujen tulee kestää kovaa kulutusta. Huoneissa ja kylpyhuonetiloissa minimoidaan vesivahinkojen mahdollisuus.

Suunnittelussa varmistetaan sisäilman puhtaus ja lämpöolosuhteiden säilyvyys vakaina kaikkina vuodenaikoina. Toiminnaltaan erilaisten tilojen olosuhdevaatimukset huomioidaan jatkosuunnittelun aikana.

Esteettömyys

Rakennus on esteetön. Pitkäaikaisosastolla on yksi esteetön asuinhuone kylpyhuonetiloineen. Esteettömyys huomioidaan osastojen käytävien leveyksissä ja yleisissä tiloissa, jotta tiloissa on mahdollista asioida tai olla asiakkaana esteettömästi.

Huolto- ja kulkureitit

Molempiin yksiköihin on esteetön sisäänkäynti. Keittiölle on oma huoltoyhteys sisäänkäynnillä, jossa on paikka säilyttää rullakoita ja kuljetuslaatikoita.

Piha-alueelle pääsee terassin kautta ja esteettömästi luiskaa pitkin.

Pihalle varataan 14 pysäköintipaikkaa, joista yksi on inva-paikka ja yksi on sähköauton latauspaikka.

Näkyvä laatu

Suunnittelussa huomioidaan kaikilla suunnittelualoilla eri käyttötarkoitusten mukaisten tilojen edellyttämä laatutaso huomioiden. Laadulla tavoitellaan miellyttävää ympäristöä asiakkaille ja henkilökunnalle.

Turvallisuus (henkilökunta, asiakkaat, muu näkökulma)

Hankesuunnitelmassa on huomioitu poistumistiet ja palo-osastoinnit sekä turvallinen poistuminen rakennuksesta. Turvallisuus varmistetaan kameravalvonnalla, lukituksilla ja erilaisilla turva- ja hälytysjärjestelmillä. Henkilökunnan tiloista on valvontaa varten ikkunat molemmille osastoille. Osastoilla on oma erillinen tapamishuone, jossa nuori voi tavata läheisiään tai henkilökuntaa rauhassa.

Toiminnot on jaettu julkiseen ja yksityiseen puoleen sekä henkilökunnan alueeseen. Julkista puolta käyttävät talossa asioivat henkilöt. Tiloissa on mahdollisuus pitää yhteistyöpalavereita eri osapuolten kanssa. Yksityisellä puolella on nuorten oleskelu- ja asuintilat. Henkilökunnan alueella on henkilökunnan työtilat, valmistuskeittiö sekä muita toiminnan vaatimia aputiloja. Rakennuksen päätyyn ja toiseen kerrokseen sijoittuvat tekniset tilat.

Hälytykset ohjataan vartiointiliikelle.

Huoneakustointi ja ääneneristys

Ääneneristyksen ja huoneakustoinnin tulee vastata tilojen käyttötarkoituksia ja rakennukseen tulee luoda rauhallinen ääniympäristö työntekijöille ja asiakkaille.

Äänieristykseen huoneiden välillä tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta turvataan asiakkaiden yksityisyys. Lastensuojeluasiat ovat salassa pidettäviä. Tämän vuoksi erityisesti neuvottelutilojen ja toimistotilojen äänieristyksen tulee olla korkealla tasolla salassa pidettävien asioiden käsittelyn vuoksi.

Olosuhteet

Sisäilman tavoitetaso on ilmamäärien osalta pääosin S1/S2.

Suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan P1-puhtausluokan sekä Terve Talo -rakentamisen vaatimukset. Tilojen olosuhteet määritellään niiden käyttötarkoituksen mukaisesti. Rakennustuotteet ovat M1-luokan tuotteita. Tavoitteena on turvalliset ja terveelliset tilat rakennuksen käyttäjille ja asiakkaille. Lääkehuoneessa on vakio-olosuhteet.

Olosuhteiden ja käytettävyyden mittaus

Talotekniikan järjestelmät varustetaan tarvittavin anturein ja mittauksin, jotta olosuhteet saadaan pidettyä tiloissa tavoitteen mukaisina.

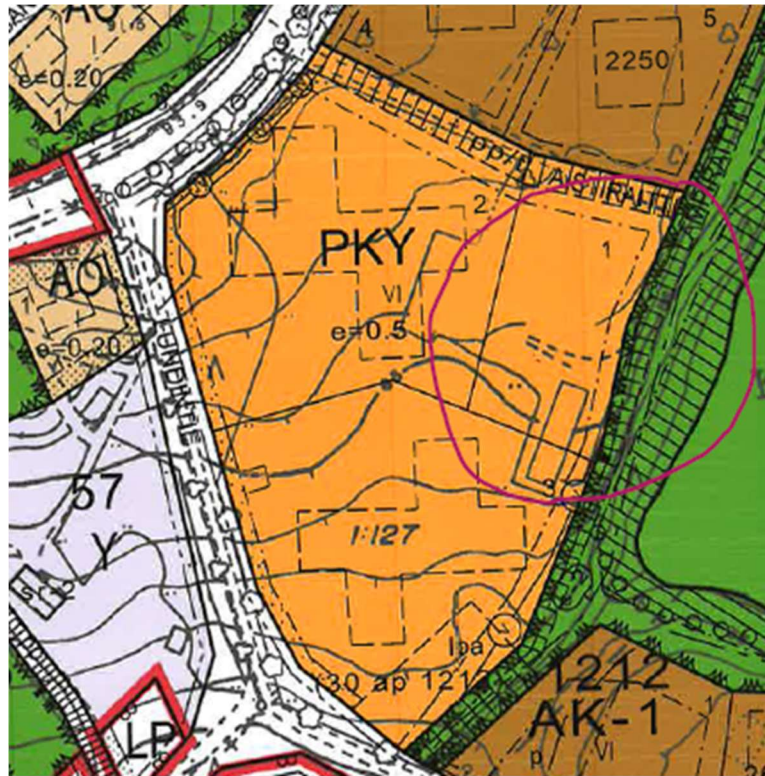
3.4 Asemakaavalliset, kaupunkikuvalliset ja viranomaistavoitteet

Asemakaava ja kaupunkikuva

Muuramen kunnanvaltuusto on hyväksynyt 29.1.2018 asemakaavan muutoksen Kinkomaan korttelissa 1209. Asemakaavan merkintä on PKY, joka on palvelurakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu terveys- ja hoitopalveluita, tutkimustointia, palvelu- ja tavanomaiseen rinnastettavaa asumista sekä niitä palvelevia että julkisia lähipalveluja varten. Tonttien pysäköintialueet tulee jakaa istutuksilla 24 autopaikan ryhmiin. Autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita.

PKY-kortteliin on rakennettava 1 ap/150 kem2 kohti.

Kaavamerkintä VI sallii nelikerroksisen rakennuksen.



Yleismääräykset:

- uudisrakentamisen sopeuttamisessa tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet ja sen asemakaavatasoiset suojelutavoitteet
- korttelialueilla olevien rakennuspaikkojen viemäröinnin järjestämiseksi on jäteveden pumpppaus järjestettävä kiinteistön omalla kustannuksella, ellei liittyminen kunnanviemäriin muutoin ole mahdollista
- kaavoitettava alue sijoittuu Kinkomaan I-luokan pohjavesialueelle sekä osittain Kinkomaan vedenottamon suoja-alueelle. Alueella ei saa suorittaa toimintaa, joka voi pilata pohjavettä. (Viereinen AK-korttelialue sijoittuu Kinkomaan vedenottamon suoja-alueelle.)
- alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesien käsittelyyn ja rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Tontilla tulevista hulevesistä puhtaat kattovedet tulee imeyttää maaperään tontin alueella. Muista tontilla tulevista hulevesistä tulee erottaa öljy ja hiekka, etenkin AK-korttelissa, ennen hulevesijärjestelmään johtamista.
- pohjaveden pinnan yläpuolelle tulee jättää vähintään 5 m:n paksuinen suojakerros erilaisten maankaivu- ja rakennustoimenpiteiden yhteydessä. Öljy-, polttoaine-, ja muut vaaralliset kemikaalisäiliöt on varustettava ylitäytön estimillä. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen enimmäismäärä.

-pohjavesialueelle öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle. Säiliöiden on oltava kaksoisvaippasäiliöitä tai suoja-altaalla varustettuja yksivaippasäiliöitä.

Viranomaistavoitteet

Kortteliin on tehty Vitapoliksen Palvelurakennusten korttelialueen rakennustapa-ohje 2010. Ohjeessa on määrätty, että rakennuksen pisin yhtenäinen julkisivun osa voi olla 12 m, jonka jälkeen julkisivua on jäsenneltävä materiaalin vaihdolla ja porrastuksella. Julkisivumateriaalin tulee olla 2/3 punatiilimuurausta ja 1/3 kiviaineista vaaleaa rappausmateriaalia. Lisäksi ohjeessa on määriteltä kaluste, varuste ja kasvillisuusasioita, joita on yhteistyössä sovellettava tämän päivän vaatimusten mukaisiksi.

Rakennus ei vaadi väestönsuojaa, koska rakennuksen kokonaiskerrosala jää alle 1 200 m². Hankesuunnitteluvaiheessa rakennus on ajateltu paloluokkaan P3, jolloin rakennukseen on varattu automaattinen sammutusjärjestelmä. Varsinaisen suunnittelun edetessä tulee tehdä selvitys lopullisesta paloluokasta. Lisäksi tulee tehdä myös poistumisturvallisuusselvitys. Näiden selvitysten perusteella tehdään viranomaisten kanssa lopullinen päätös automaattisen sammutusjärjestelmän tarpeellisuudesta.

3.5 Ympäristötavoitteet, energia ja hiilijalanjälki

Tavoitteena on saada aikaan elinkaarikustannuksiltaan mahdollisimman vähän energiaa kuluttava rakennus. Energiatohokkuusluokan tavoite on A-luokka eli E-luvun tulee olla korkeintaan 160 kWh/m²a (tämän hetkinen arvo, luokka 5).

Hankkeen tulee alittaa Valtioneuvoston asetuksen mukaiset hiilijalanjäljen raja-arvot 25,0 kgCO₂e/m²a ja 1 250 kgCO₂e/m².

Suunnitteluajana tarkastellaan ja vertaillaan eri materiaaleja. Vesikatolle sijoitetaan uusiutuvaa energiaa (aurinkosähkö) hiilijalanjäljen pienentämiseksi.

Rakenneratkaisujen ja talotekniikan järjestelmiä vertaillaan tarkastelemalla niiden hiilijalanjälkeä ja elinkaarikustannuksia.

4. HANKESUUNNITELMAN RATKAISU

4.1 Toiminnan mitoitusperusteet

Henkilökunnan ja tilojen käyttäjien määrä:

-asiakaspaikkoja on 14 kahdella eri osastolla

-22 vakituista työntekijää. Määrään sisältyy 20 hoito- ja kasvatushenkilökuntaan kuuluvaa sosiaali- ja terveysalan ammattilaista (10/osasto), 1 kokki sekä yksikön johtaja.

Siivouspalvelut, kiinteistöhuolto ja vartiointipalvelut ostetaan palveluntuottajilta hankintasopimusten mukaisesti.

Henkilöstö työskentelee kolmessa vuorossa. Päivä- ja ilta-aikaan on eniten henkilöstöä, sillä silloin työskennellään asiakkaan ja hänen verkostonsa kanssa. Yöllä töissä on lakisääteinen mitoitus 1/osasto.

4.2 Tilaohjelma

Tilaohjelma koostuu seuraavasti:

-ohjelmapinta-ala	546 m ²
-liikennetilat	115 m ²
-tekniset tilat	162 m ²
Yhteensä	823 m²

Lisäksi kiinteistössä on kylmä ulkovarasto 20 m² sekä jätekatos 10 m².

Kerrosala	810 kem ²
Bruttoala	960 brm ²
Tilavuus	3 700 m ³

Liite 1, Tilaohjelma

4.3 Tilaratkaisut tärkeimpien tilojen osalta

Piha-alue

Rakennus sijoitetaan tontilla Lampiraitin suuntaisesti. Rakennus tehdään T-muotoisena, jolloin piha-alueelle saadaan yksityinen ja julkinen puoli. Yksityiselle puolelle on suojaisa lammen suuntaan avautuva oleskelupiha. Julkisella puolella on rakennuksen autopaikoitus ja huoltopiha, joista on kulkuyhteys Aistiraitin kautta Parantolantielle. Piha-alue rajataan kasvillisuudella viereisistä tonteista sekä Lampiraitista. Oleskelupiha rajataan aidalla.

Jätekatos on piha-alueen julkisella puolella lähellä keittiön ulko-ovea sekä tontin huoltoyhteyttä.

Ulkovarasto sijoitetaan oleskelupihalle. Oleskelupihalle tehdään paikka lava-kaulusistutuksille ja koripallokentälle. Oleskelupihaan puolelle kulku tapahtuu terrassin kautta molemmista osastoista.

Nuorisokodin osastot

Rakennuksen tilat on jaettu julkiseen vyöhykkeeseen, henkilökunnan vyöhykkeeseen sekä osastoihin. 7-paikkaiset osastot sijaitsevat omissa siivissään ja niihin on kulkuyhteydet sekä piha-alueen julkiselta ja yksityiseltä puolelta.

Julkinen vyöhyke on alue, johon pääsevät oman sisäänkäynnin kautta talon ulkopuoliset toimijat ja asiakkaat. Alueella on neuvottelu- ja sosiaalityilat sekä asiakas-wc.

Henkilökunnan tilat ja yhteiset tilat

Henkilökunnan vyöhykkeellä on keittiö sekä henkilökunnan sosiaali- ja työtilat. Myös osastojen yhteiskäytössä oleva sauna ja pesuhuone sekä kodinhoitohuone sijaitsevat tällä alueella.

Vyöhykkeet ovat lukittavissa sekä valvottavissa alueittain ja mahdollistavat turvallisen työympäristön.

Tekniset tilat

Rakennuksen tekniset tilat sijoittuvat tontin sisäänkäynnin läheisyyteen helpon huollettavuuden, saatavilla olevien liittymien ja oleskelupihan rauhoittamisen takia. Rakennukseen tulee sammutusjärjestelmä, sammutusjärjestelmän veden säiliötila ja varavoima, jotta sammutusjärjestelmä on aina käytettävissä. Ilmanvaihtokonehuoneet sijoitetaan ullakkotilaan.

Hankesuunnitelman suunnitteluratkaisu vastaa suunnitteluun asetettuja tavoitteita.

Liite 2, Tilakaaviot

Liite 3, Julkisivukaaviot ja leikkauspiirustukset

Liite 4, Tontinkäyttösuunnitelma

4.4 Rakennetekniset ratkaisut

Rakennuksessa ei ole rakenteellisia liikuntasauvoja.

Rakennusten seuraamusluokka (SFS-EN 1990+NA) on CC2. Luotettavuusluokka on RC2 kantavan rungon sekä kevyiden julkisivujen osalta. Kantavilla rakenteilla ei ole palovaadetta, rakenteiden palonkesto on kuitenkin R60. Rakennus jäykistetään kantavilla teräsbetoniseinillä.

Pohjarakenteet, perustettavuus

Tontilla suoritettujen pohjatutkimusten perusteella alueen pohjamaa on hiekkaa. Rakennus voidaan perustaa 0,5 m paksuisen tiivistetyn kiviainesarinan

välityksellä maanvaraisesti kantavan kerroksen tai massanvaihdon varaan. Ks. Pohjatutkimuspiirustukset ja pohjatutkimus ja perustamistapalausunto. Rakennus perustetaan paikallavalettujen teräsbetonisten nauha-anturoiden varaan. Alapohjaan rakennetaan radonputkisto. Rakennus routasuojataan ja salaojitetaan.

Rakennuksen runko

Alapohja on maanvarainen lämmöneristetty, kapillaarikatkollinen teräsbetonilaatta. Rakennuksen runko muodostuu 1. kerroksessa pääasiassa elementtirakenteisista teräsbetoniseinistä ja vaakarakenteina toimivista ontelolaatoista. Kantavina seinärakenteina toimivat sekä ulko- että väliseinät. Pienemmän iv-konehuoneen kohdalla on teräsbetonipalkit ja hormiaukoissa teräsrakenteiset kantatipalkit. IV-konehuoneiden rungot ovat puurakenteisia, muodostuen kantavista puurankaseinistä ja kantavista puupalkeista. IV-konehuoneeseen nouseva porras on teräsrakenteinen. Ulkoseinät ovat 1. kerroksessa sandwich-rakenteisia, tiililaattapintaisia elementtejä. Vesikaton osalla on tiililaattapintaisia kuorielementtejä, jotka tuetaan kantavaan ontelolaatastoon terästuin. Yläpohja muodostuu ontelolaattojen päälle rakennetuista puupalkeista, mineraalivillaeristeestä ja konesaumatus peltikatteesta.

Terve Talo -rakentaminen

Hanke suunnitellaan ja toteutetaan Terve talo -periaatteiden mukaisesti. Rakennus- ja ilmanvaihtotöiden puhtausluokka on P1. Vesikattotyöt tehdään erilliskerroksessa tukevarakenteisessa sääsuojassa. Uusien betonirakenteiden riittävän nopeasta kuivumisesta huolehditaan hyvillä kuivumisolosuhteilla ja materiaalivalinnoilla.

Liite 5, Rakennetyypit

Liite 6, Terve Talo -asiakirja

4.5 Talotekniset järjestelmäratkaisut

Tekniset järjestelmävaatimukset on esitetty suunnittelualoittain rakennustapa-selityksissä.

LVIA-järjestelmät

Rakennuksen lämpöenergia tuotetaan kaukolämmöllä. Kaukolämmön liittymä tehdään Aistiraitin kautta (n. 130 kW). Asuinhuoneiden osastojen alueella on lattialämmitys, muualla voidaan käyttää vesikiertoisia radiaattoreita.

Vesi- ja viemäri liittymät tulevat myös Aistiraitin kautta. Kunnallistekniikka on suunnitteilla Kinkorannan suunnalta. Alustava jäteveden liitoskorko on noin 84.62 tontin rajalla.

Mahdollisesti tarvittava sammutusjärjestelmä toteutetaan säiliön kautta. Suoraa liitosta vesiverkostoon ei alueella sallita.

Jäähdytys toteutetaan sisäasenteisella vedenjäähdytyskoneella laitteistoineen ja ulkoasenteisella nestejäähdyttimellä (n. 80 kW).

Keittiön viemäröinti ulkoasenteisen rasvanerotuskaivon kautta.

Ilmanvaihtojärjestelmät toteutetaan tilaryhmäkohtaisilla ilmanvaihtokoneilla. Ilmanvaihtokoneet varustetaan mahdollisimman tehokkailla lämmöntalteenotto-laitteistoilla. Ilmanvaihtoa ohjataan tilojen kuormituksen mukaan niin ilmamäärien kuin olosuhteidenkin osalta. Ilmanvaihtokoneiden SFP luku on alle 1,6 kW/m³,s (kokonaisilmamäärillä painotettu SFP-luvun keskiarvo on < 1,4 kW/m³,s).

Kaikissa järjestelmissä on huomioitava ilkivaltasuojaus.

Sähkö- ja telejärjestelmät

Sähköliittymä 3x200 A kaapeloidaan Elenian katujakokaapilta n. 180 m päästä. Sähköjärjestelmiin sisällytetään laajennusvaraa tulevia tarpeita varten.

Vesikatolle toteutetaan aurinkosähköjärjestelmä. Paikoitusalueelle asennetaan yksi 2-osainen sähköauton latausasema.

Asuinhuoneista voi kytkeä pois sähkön ja veden henkilökunnan valvomotilasta käsin.

Kaikki valaisimet ovat LED-tekniikalla ja osassa tiloista valaisimet ovat himmennettävissä. Ulkoalueet valaistu turvallisuus edellä ja osa ulkovalaistuksesta reagoi pihalla tapahtuvaan liikkeeseen.

Turvallisuus- ja tietoverkkojärjestelmävalinnat ovat moderneja ja helppokäyttöisiä sekä edistävät kohteen käyttäjien turvallisuutta.

GSM- ja viranomaisten VIRVE-verkon kuuluvuus tulee varmistaa ja mittausten perusteella kiinteistöön rakennetaan tarpeen mukaan monioperaattoriverkko.

5. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

5.1 Tontti ja asemakaava

Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Parantolantie, Muurame. PKY-tontin 1209-1 omistaa Keski-Suomen hyvinvointialue. Rakennusoikeutta on 1 338,5 kem².

Keski-Suomen hyvinvointialue vastaa tontin ajoyhteyden sekä kunnalistekniikan rakentamisesta Parantolantieltä tontin rajalle.

Kaavan mukaan tontille tulee rakentaa autopaikkoja vähintään 1 ap / 150 kem². Rakennuksen kerrosala edellyttäisi 6 autopaikkaa, mutta tontille on suunniteltu 14 autopaikkaa ottaen huomioon henkilökunnan määrä ja mahdolliset laajemmat verkostopalaverit. Laki edellyttää, että sellaisen uuden muun rakennuksen kuin asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on yli 10 pysäköintipaikkaa, on asennettava yksi suuritehoinen latauspiste tai vaihtoehtoisesti vähintään yksi normaalitehoinen latauspiste, jos pysäköintipaikkoja on 11-50. Kohteeseen on varattu yksi normaalitehoinen kaksiosainen latauspiste. Paikoitusalueelle on varattu myös yksi liikuntaesteisen pysäköintipaikka.

Hankesuunnitelman suunnitteluratkaisu täyttää asemakaavassa hankkeelle esitetyt vaatimukset.

5.2 Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset

Kulkuyhteys tontille

Huolto- ja kulkuyhteys tontille rakennetaan nykyisen kevyen liikenteen väylän Aistiraitin kautta. Aistiraitilta on lisäksi rakennettava liittymä Parantolantielle.

Ympäröivät rakennukset ja niiden vaikutus rakentamiseen

Ympäröivillä tonteilla sijaitsee Hoivakoti Hannala ja Attendo Rantala. Aistiraitin takana oleva AK-alue on vielä osittain rakentamaton.

Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön omaispiirteet ja jatkosuunnittelun aikana esim. julkisivun rapattavia alueita tulee lisätä.

Lampiraitti ja Kangaslampi

Tontti rajautuu länsipuoleltaan kevyenliikenteenväylään, Lampiraittiin. Lampiraitin takana oleva Kangaslampi lisää alueen viehättävyyttä.

6. HANKKEEN KUSTANNUSTIEDOT, KÄYTTÖKUSTANNUKSET JA RAHOITUS

6.1 Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat Haahtela Kehitys Oy:n rakennusosa-arvion mukaisesti laskettuna (Haahtela-indeksi 98,0/6.2026)
3 470 000 € (alv 0 %).

Rakentamisen ajaksi ei tarvita väistötiloja.

Liite 7, Kustannusarvion yhteenveto

Muut kustannukset, käyttäjien hankinnat

Toiminnan irtokalusteiden, -varusteiden ja laitteiden sekä järjestelmien kustannusarvio on 80 000,00 € (alv 0 %).

Hankkeen suunnittelua ohjataan alustavan kustannusarvion ja elinkaarikustannusten hallinnan perusteella. Suunnitteluvaihtoehtojen yhteydessä arvioidaan elinkaarikustannusten kannalta tehokkaita valintoja.

6.2 Alustavat käyttökustannukset

Pääomakustannukset (alv 0 %)

Hankkeen investoinnista aiheutuva pääomakustannus on noin 16 709 €/kk eli 200 508,00 €/vuodessa.

Käyttökustannukset (alv 0 %)

Alustavat käyttökustannukset ovat noin 823 m² x 8,00 €/m² eli 6 584 €/kk ja noin 79 000,00 € vuodessa.

Pääoma- ja käyttökustannukset veloitetaan toteutuvien ja todellisten kustannusten mukaisesti.

6.3 Rahoitus

Rakentaminen on esitetty rahoitettavaksi Keski-Suomen hyvinvointialueen vuoden 2026 investointiosasta. Investointiosaan on esitetty 3 500 000,00 € (alv 0 %) omaan taseeseen tehtävänä hankkeena. Keski-Suomen hyvinvointialueen aluevaltuusto on hyväksynyt talousarvioesityksen joulukuussa 2025. Keski-Suomen hyvinvointialueelle on myönnetty myös tältä osin lainanottovaltuus.

6.4 Luovuttavat ja irtisanottavat tilat

Uuden Kinkomaan lastensuojelun nuorisokodin valmistuttua jää Suohki Vuokra JKL Oy:ltä vuokratut Lotilan nuorisokodin tilat tyhjiksi. Lotilan nuorisokodin vuokrasopimus on voimassa 31.12.2030 asti, joten rakennukseen pyritään järjestämään muuta käyttöä vuokrasopimuksen voimassaoloon saakka.

Nykyiset vuokrakustannukset ovat alv 0 % (tilavuokrat vuodelle 2026):

- pääomavuokra 2 346,18 €/kk
- ylläpitovuokra 2 468,32 €/kk

Yhteensä vuokrat ovat 4 814,50 €/kk eli 57 774,00 €/vuosi.

7. TOTEUTTAMISAIKATAULU

7.1 Alustava aikataulu

Hankkeen alustava aikataulu

- hankesuunnittelu valmis, 6/2026
- hallinnolliset käsittelyt 8 - 10/2026
- suunnittelu 11/2026 – 4/2027
- urakkakilpailu 5-6/2027
- hankintapäätökset 6/2027
- rakentaminen kesä 2027- kesä 2028
- toiminnan alkaminen, elokuu 2028

Hankesuunnitelman liitteet:

- Liite 1, Tilaohjelma
- Liite 2, Tilakaaviot
- Liite 3, Julkisivukaaviot ja leikkauspiirustukset
- Liite 4, Tontinkäyttösuunnitelma
- Liite 5, Rakennetyypit
- Liite 6, Kosteudenhallinta ja Terve Talo -ohje
- Liite 7, Kustannusarvion yhteenveto