

Vanhusten palvelutalon kehittäminen – Yleinen arkkitehtuurikilpailu Oulun Tuiraan

I KILPAILUKUTSU

- 1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus
- 1.2 Osallistumisoikeus
- 1.3 Palkinnot ja lunastukset
- 1.4 Palkintolautakunta
- 1.5 Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen
- 1.6 Ohjelma-asiakirjojen luovutus
- 1.7 Kilpailun päättymisaika

2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

- 2.1 Ohjelma-asiakirjat
- 2.2 Seminaari kilpailijoille
- 2.3 Kilpailua koskevat kysymykset
- 2.4 Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano
- 2.5 Jatkoimenpiteet kilpailun seurauksena
- 2.6 Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisuoikeus
- 2.7 Kilpailuehdotusten palautus
- 2.8 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen

3 KILPAILUTEHTÄVÄ

- 3.1 Yleistä palvelutaloista
- 3.2 Kilpailualue
- 3.3 Suunnittelutilanne
 - 3.3.1 Yleistä
 - 3.3.2 Ympäristö
 - 3.3.3 perustamisolosuhteet
 - 3.3.4 Maanomistus
 - 3.3.5 Kunnallistekniikka
- 3.4 Suunnitteluohjeet
 - 3.4.1 Yleistä
 - 3.4.2 Palveluasunnot
 - 3.4.3 Omistus- ja vuokra-asunnot
 - 3.4.4 Yhteis- ja palvelutilat
 - 3.4.5 Muut tilat
 - 3.4.6 Piha ja puistot
 - 3.4.7 Liikenne ja pysäköinti
 - 3.4.8 Rakennus- ja talotekniikka
 - 3.4.9 Rakennus-, käyttö- ja ylläpitotalous
- 3.5 Ehdotusten arvosteluperusteet

4 EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

- 4.1 Vaaditut asiakirjat
- 4.2 Kilpailusalaisuus
- 4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjättö



Tämän kilpailuohjelman tekijänoikeudet omistaa kilpailun järjestäjä ja Suomen Arkkitehtiiliitto - Finlands Arkitektförbund ry, SAFA. Kilpailuohjelman tai sen jonkin osan kopioiminen tai jäljentäminen valokopioimalla, digitoimalla, tietojärjestelmään tai tietokantaan tallentamalla taikka mitä tahansa muuta tallennus- tai jäljennöstopaa käyttäen, samoin kuin aineiston tai sen osan myyminen, vuokraaminen, lainaaminen ja muu levittäminen tai aineiston välittäminen tietoverkon välityksin on sallittu vain kilpailun järjestäjän ja Suomen Arkkitehtiiliiton antaman etukäteisen kirjallisen luvan nojalla ja luvan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Aineiston luvattomasta käytöstä seuraa tekijänoikeuslain (404/1961) mukainen vahingonkorvausvelvollisuus ja rangaistusvastuu.



Vanhusten palvelutalon kehittäminen – Yleinen suunnittelukilpailu Oulun Tuiraan

I Kilpailukutsu

I.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Avara Suomi Oy, Oulun kaupunki sekä Ympäristöministeriö järjestävät yleisen suunnittelukilpailun vanhusten palvelutalon suunnittelusta Oulun Tuiran kaupunginosaan.

Kilpailun taustalla on halu kehittää palveluasumista vastaamaan paremmin asukatarpeita ja vuonna 2008 valmistunut selvitys nykyisistä palvelutaloista. Tavoitteena on kodikkaan, toimivan ja turvallisen palveluihin tukeutuvan asuin ympäristön luominen, joka aktivoi ja tukee asukasta mutta sallii samalla hyvän hoitotyön harjoittamisen.

Kilpailun odotetaan tuovan uusia tulevaisuuden ratkaisumalleja ja uudentyyppejä ratkaisuja vanhusten asumiseen. Tässä kilpailuohjelmassa esitettyjen tilaohjelmien ja ohjeiden tavoitteena on antaa

suuntaviivoja suunnittelulle. Kilpailijan esittämät ratkaisut voivat perustua täysin uusiin toimintajaj asumismalleihin ja poiketa kilpailuohjelmassa esitetyistä tilaohjelmista.

Kilpailun tuloksen perusteella tullaan ARA:n tukemana koerakentamiskohteena toteuttamaan arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja taloteknisesti esimerkillinen, energiatehokkaaseen ratkaisuun perustuva palvelutalo.

I.2 Osallistumisoikeus

Kilpailu on avoin kaikille Euroopan Unionin ja sen hankintalainsäädännön piiriin kuuluvien maiden kansalaisille voimassa olevien lakien ja sopimusten mukaisesti. Kilpailijoiden toivotaan muodostavan monialaisia asiantuntijaryhmiä uudenlaisten toiminnallisten kokonaisratkaisujen aikaansaamiseksi. Osallistujalta tai osallistujaryhmän joltain jäseneltä edellytetään oikeutta harjoittaa arkkitehdin ammattia omassa maassaan.

I.3 Palkinnot ja lunastukset

Palkintoina jaetaan 55 000 euroa seuraavasti:

I palkinto	20 000 euroa
II palkinto	15 000 euroa
III palkinto	10 000 euroa
sekä kaksi lunastusta, kumpikin	5 000 euroa

Palkintolautakunta voi yksimielisellä päätöksellä jakaa palkintoihin varatun summan toisinkin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen edellyttämällä tavalla. Lisäksi palkintolautakunta voi halutessaan jakaa kunniainiointoja. Kilpailun järjestäjä voi lunastaa edellisten lisäksi useampia ehdotuksia.

Suomen Arkkitehtiliitto (SAFA) perii kilpailusääntöjensä mukaan 7 % palkinnoista ja lunastuksista. SAFA tulee anomaan palkintosummille verovapautta.

I.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeämänä:

Puheenjohtaja Taina Pitkänen-Koli, FT, teknisen lautakunnan puheenjohtaja

Timo Eskola, DI, aluejohtaja, Avara Rakennuttaja Oy
Essi Majamaa OTK, toimialajohtaja, kiinteistösijoitus, Avara Suomi Oy
Raija Hynynen, PHD, asuntoneuvos, Ympäristöministeriö
Timo Lajunen, arkkitehti SAFA, kaavoitusarkkitehti, Oulun kaupunki
Leena Olsbo-Rusanen, arkkitehti SAFA, arkkitehti, Oulun kaupunki
Alpo Uski, arkkitehti SAFA, kehittämisjohtaja, ARA

Suomen Arkkitehtiliiton nimeäminä:

Hennu Kjisik, arkkitehti SAFA
Saila Palviainen, arkkitehti SAFA, TkL
sihteeri Antti Pirhonen, arkkitehti SAFA.

Palkintolautakunta tulee kuulemaan asiantuntijoina seuraavia sekä tarvittaessa myös muita asiantuntijoita:

Asta Kaitila, toiminnanjohtaja, Yrjö ja Hanna –säätio
Tuomo Kukkonen, palotarkastusinsinööri, Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
Rita Oinas, palvelujohtaja, sosiaali- ja terveystoimi, Oulun kaupunki



Pekka Seppälä, TkL, laatupäällikkö
Oulun kaupunki, Rakennusvalvonta
(energia-asiat)
Leena Tervonen, toiminnanjohtaja,
Oulun Palvelusäätiö
Marja-Leena Timonen, johtaja,
Oulun Seudun Mäntykoti ry

Asiantuntijat ja sihteeri eivät osallistu päätöksentekoon eikä heillä ole oikeutta osallistua kilpailuun.

1.5 Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailussa noudatetaan SAFA:n kilpailusääntöjä (www.safa.fi). Kilpailuohjelma liitteineen on järjestäjän, palkintolautakunnan ja Suomen Arkkitehti-liiton kilpailutoimikunnan hyväksymä.

1.6 Ohjelma-asiakirjojen luovutus

Kilpailuohjelma on maksuton. Kilpailun verkkosivut ovat osoitteessa:

<http://www.ara.fi/palvelutalokilpailu>

Osoitteesta on ladattavissa 25.6. alkaen tämä kilpailuohjelma liitteineen. Osoitteen välityksellä jaetaan kaikki kilpailuun liittyvä tieto.

Kilpailuohjelman voi myös tilata tai noutaa osoitteista:

Suomen Arkkitehtiliitto
Runeberginkatu 5
00100 Helsinki
kilpailut@safa.fi

ARA
Vesijärvenkatu 11 A
(PL 30) 15141 Lahti

Oulun kaupunki, Tekninen keskus
Asiakaspalvelu Neuvokas
Uusikatu 26
(PL 32) 90015 OULUN KAUPUNKI

Ympäristöministeriö
Kasarmikatu 25, Helsinki
(PL 35) 00023 VALTIONEUVOSTO

1.7 Kilpailun päättymisaika

Kilpailu päättyy maanantaina 27.10.2008.

2. Kilpailutekniset tiedot

2.1 Ohjelma-asiakirjat

Kilpailumateriaalina on tämä kilpailuohjelma sekä seuraavat kilpailun verkkosivulta ladattavat seuraavat erilliset liitteet:

- 1) Pohjakartta 1:500, jolle asemapiirros laaditaan (DWG) © Oulun kaupunki
- 2) Voimassa oleva asemakaava © Oulun kaupunki
- 3) Ilmakuva vuodelta 2004 © Blom
- 4) Viistoilmakuvia 4 kpl © Blom
- 5) Maastomittausaineisto © Oulun kaupunki

- 6) Kuvaus Tuiran alueen vanhustyön palveluista (PDF)
- 7) Vanhusten ja vammaisten palvelutalon kehittäminen – kuvaus nykytilanteesta (PDF)

Kilpailijoilla on oikeus käyttää liitteenä olevaa kartta- ja kuva-aineistoa ainoastaan kilpailuehdotuksen laatimiseen. Kilpailuehdotuksen karttoihin ja kuviin tulee liittää ao. tekijänoikeusmerkintä.

2.2 Seminaari kilpailijoille

Kilpailua koskeva kaikille avoin seminaari järjestetään tiistaina 19.8.2008 klo 9.00 alkaen Ympäristöministeriössä, auditorio Kuukkeli, Kasarmikatu 25, Helsinki. Seminaarista laaditaan muistio, joka julkaistaan kilpailun verkkosivuilla kysymysten ja vastausten yhteydessä.

Seminaariin pyydetään ilmoittautumaan viimeistään maanantaina 18.8. klo 12.00 mennessä sähköpostitse: kirsi.laakso@ara.fi.

2.3 Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailijalla on oikeus pyytää ohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja. Kysymykset on tehtävä nimimerkillä 25.8.2008 mennessä. Kysymykset tulee lähettää sähköpostitse kilpailun sihteerille osoitteella info@suunnittelukilpailut.fi. Viitteeksi ”palvelutalokilpailu”.

Kysymykset ja palkintolautakunnan vastaukset niihin julkaistaan kilpailun verkkosivulla 3.9.2008.

2.4 Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan tammikuussa 2009. Tuloksesta annetaan välittömästi tieto kaikille palkittujen ja lunastettujen ehdotusten tekijöille ja julkistamistilaisuudessa tiedotusvälineille.

Kilpailun tultua ratkaistuksi kaikki ehdotukset ja palkintolautakunnan pöytäkirja asetetaan näytteille Oulussa. Arvostelupöytäkirja on luettavissa myös kilpailun verkkosivuilla.

2.5 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena

Rakennuksen jatkosuunnittelu sekä asemakaavan muutoksen laatiminen käynnistetään välittömästi kilpailun päätyttyä. Rakennussuunnittelutyö annetaan voittaneen ehdotuksen tekijälle ja se käynnistetään välittömästi kilpailun päätyttyä. Tavoitteena on että rakennussuunnittelu käynnistyy keväällä 2009 ja rakentaminen aloitetaan 2010.

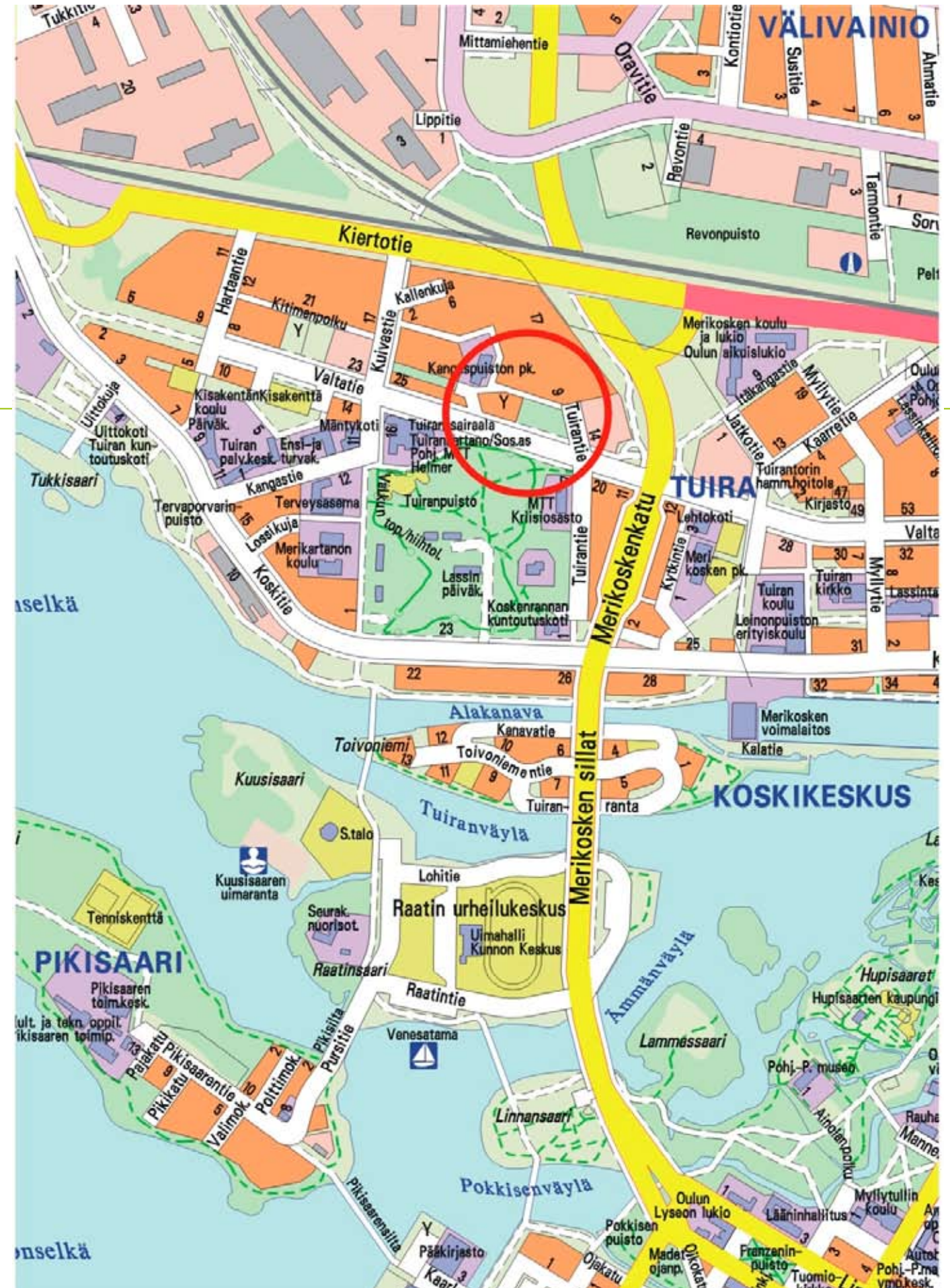
2.6 Kilpailuehdotusten käyttö- ja julkaisu-oikeus

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus palkittuihin ja lunastettuihin kilpailuehdotuksiin tekijänoikeuden jäädessä ehdotuksen tekijälle. SAFA:lla ja Suomen rakennustaiteen museolla on oikeus julkaista kuvia kilpailuehdotuksista omissa julkaisuissaan ja verkkosivuillaan.

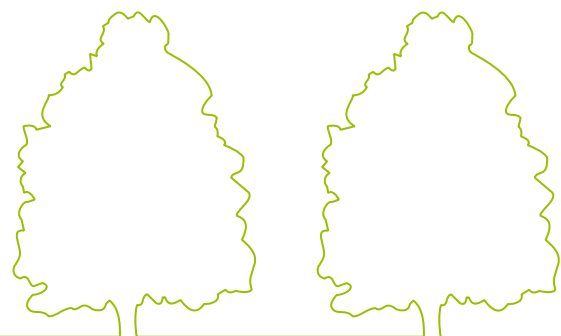
Kilpailun järjestäjät ja SAFA varaavat oikeuden käyttää ja luovuttaa kilpailuehdotusten materiaalia tutkimuksen ja viestinnän tarkoituksiin.

2.7 Kilpailuehdotusten palautus

Kilpailuehdotuksia ei palauteta. Kilpailija, joka haluaa ehdotuksensa takaisin voi ilmoittaa siitä



Osoitekartta 1:7500



kilpailun järjestäjälle. Tarkemmat ohjeet annetaan kilpailun päätyttyä verkkosivuilla.

2.8 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen

Kilpailuehdotuksia ei vakuuteta järjestäjän toimesta. Kilpailijan on säilytettävä ehdotuksensa alkuperäiskappaleet.

3. Kilpailutehtävä

3.1 Yleistä palvelutaloista

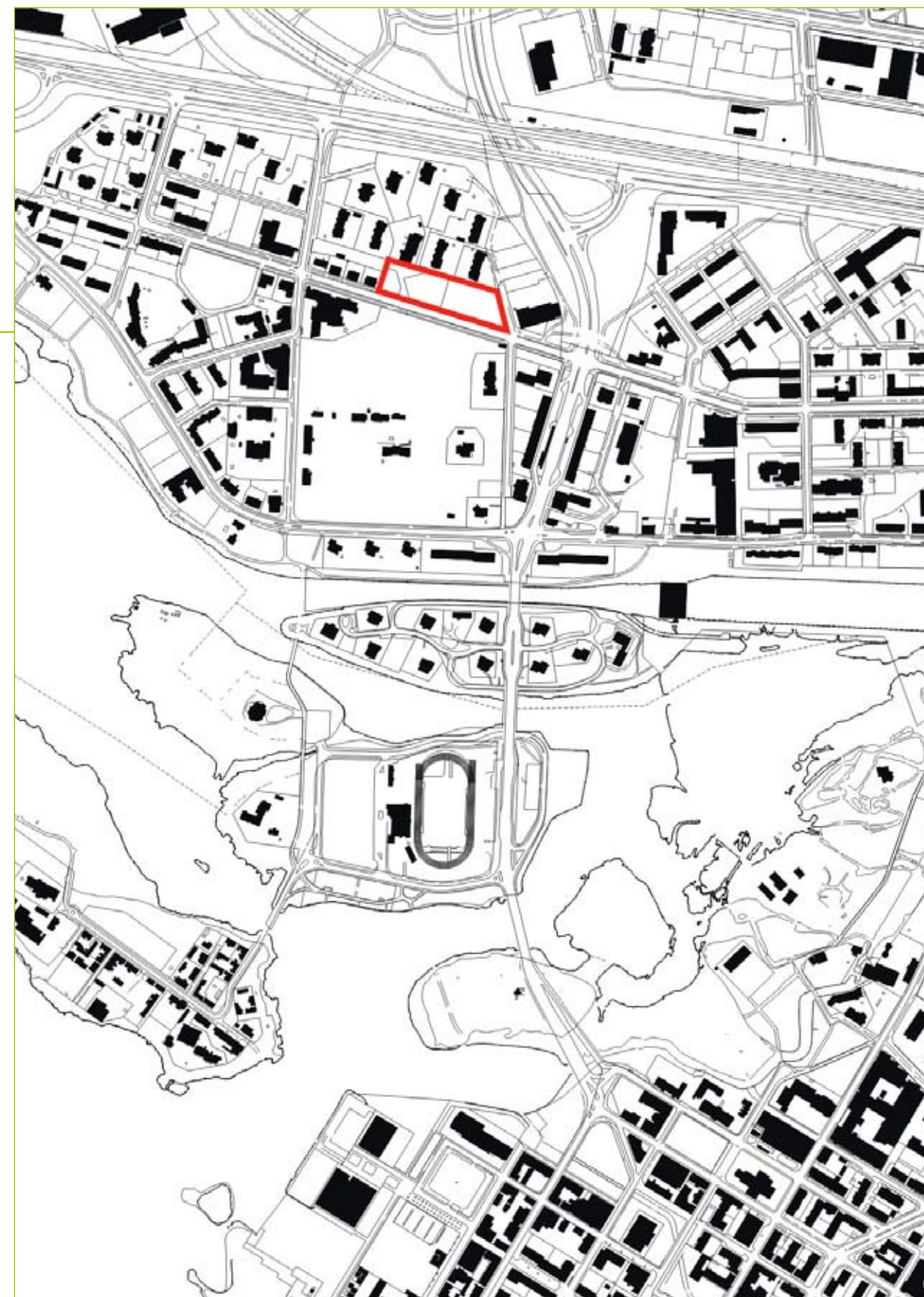
Vanhusten määrän lisääntyessä lähitulevaisuudessa tarvitaan selkeää painopisteen muutosta kotona asuvien ikäihmisten terveyden, toimintakyvyn ja hyvinvoinnin turvaamiseen. Vanhustyön strategiassa tämä edellyttää aktiivisia toimenpiteitä iäkkäiden toimintakyvyn parantamiseksi ja ylläpitämiseksi. Ympäri vuorokautisen hoivan tarpeeseen tulee vastata sosiaali- ja terveysministeriön uudistetun laatusuosituksen mukaisesti laitospalvelun sijasta tehostetun palveluasumisen tyypisillä ratkaisuilla.

Väestöennusteisiin pohjautuvan arvion mukaan Oulussa (tavoite: 92% 75 vuotta täyttäneistä asuu

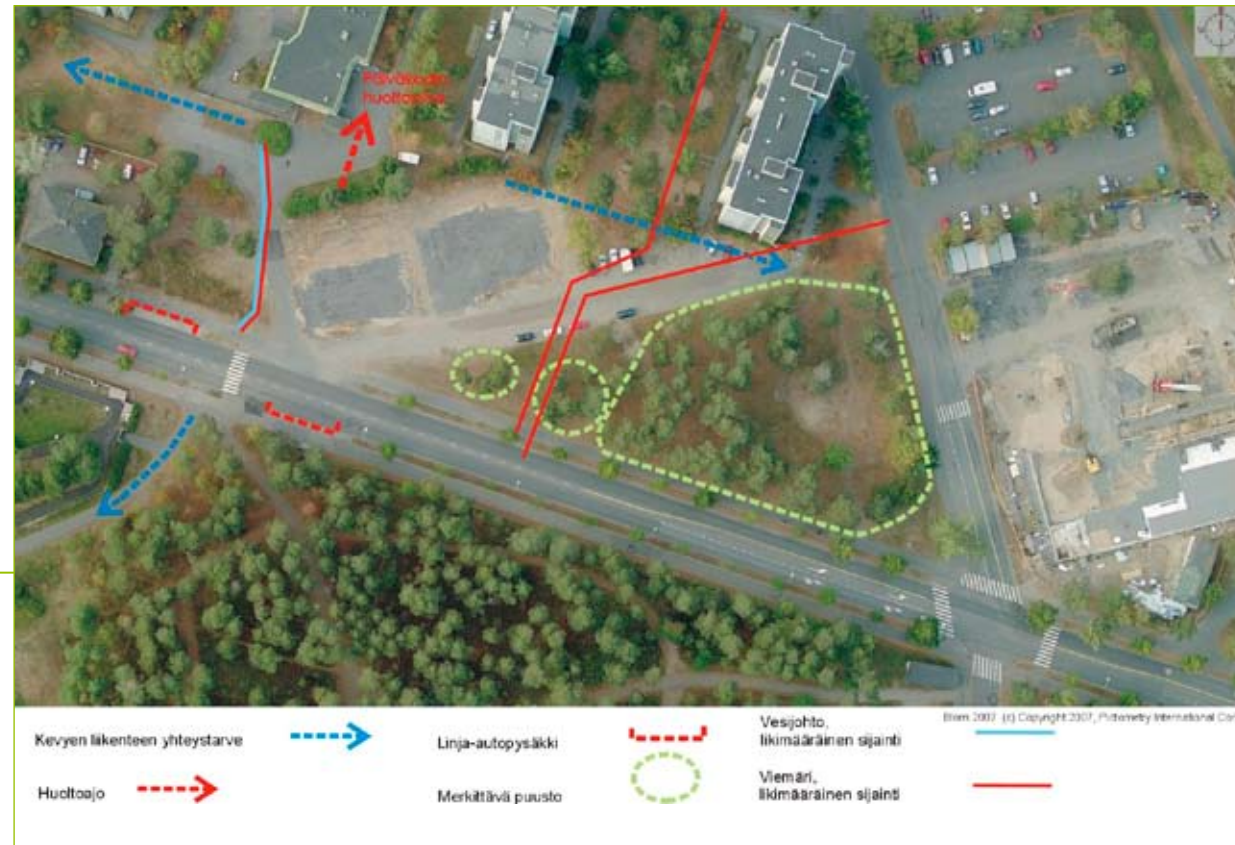
kotonaan tarvittavien palvelujen turvin) nykyisillä ja suunnitteilla olevilla hoiva- ja tehostetun palveluasumisen paikoilla pystytään vastaamaan ympärivuorokautisen hoivan tarpeeseen vuoteen 2015 asti. Vuoden 2007 lopun tilanteen mukaan Oulussa 91,1 % asui kotonaan palvelujen turvin ja ympärivuorokautista hoiva- / palvelukotipaikkaa odotti noin 70 henkilöä. Jos kotona asuvien määrän toteumat seuraavat 10 vuotta ovat 91,5%, tarvitaan vuodesta 2010 lähtien uusia ympärivuorokautisia paikkoja vuosittain 10-15 paikkaa. Nämä tulee kohdentaa tehostettuun palveluasumiseen.

Tehostetun palveluasumisen paikat hankitaan Oulussa pääsääntöisesti kilpailuttamalla. Kilpailutus voi koskea pelkkää palvelua, jolloin kaupunki järjestää tilat tai sekä tiloja että palvelua. Pelkästään palvelun kilpailuttaminen mahdollistaa vaikuttamisen palvelukodin sijaintiin. Palvelujen vertailtavuuden kannalta on oleellista, että palvelukotiasumista tuotetaan myös kaupungin omana toimintana.

Oulun kaupunki on aloittanut palvelusetelin käyttöönoton vuonna 2008; ensimmäisenä asiakasryhmänä ovat omaishoidontuen asiakkaat, jotka



Kaupunkirakenne 1:7500



saavat säännöllistä kotipalvelua. Tulevaisuudessa palvelusetelin käyttöönottoa tultaneen laajentamaan myös tehostettuun palveluasumiseen.

Tavalliset palveluasunnot kaupungissa on pääsääntöisesti järjestetty Oulun palvelusäätiön, Sivakan tai muiden yksityisten tahojen toimesta. Kaupungin ennusteet tulevaisuuden palveluasuntotarpeesta on esitetty Oulun kaupungin asuntopoliittisissa linjauksissa 2006 (kv 21.8.2006). Syksyllä 2007 tehdyn selvityksen perusteella palveluasuntoja oli 876, lisäksi suunnitteilla 175 ja peruskorjauksessa 75 asuntoa. Palveluasuntoihin kotihoitopalvelut järjestää pääsääntöisesti Oulun kaupungin sosiaali- ja terveystoimi.

Seuraavassa esitetään tiivistetysti kilpailutehtävän ratkaisemisen kannalta oleellista tietoa palvelutaloista, niissä olevista asunnoista ja erilaisista asumiseen liittyvistä tavoitteista, jotka muodostavat kilpailun sisältöä.

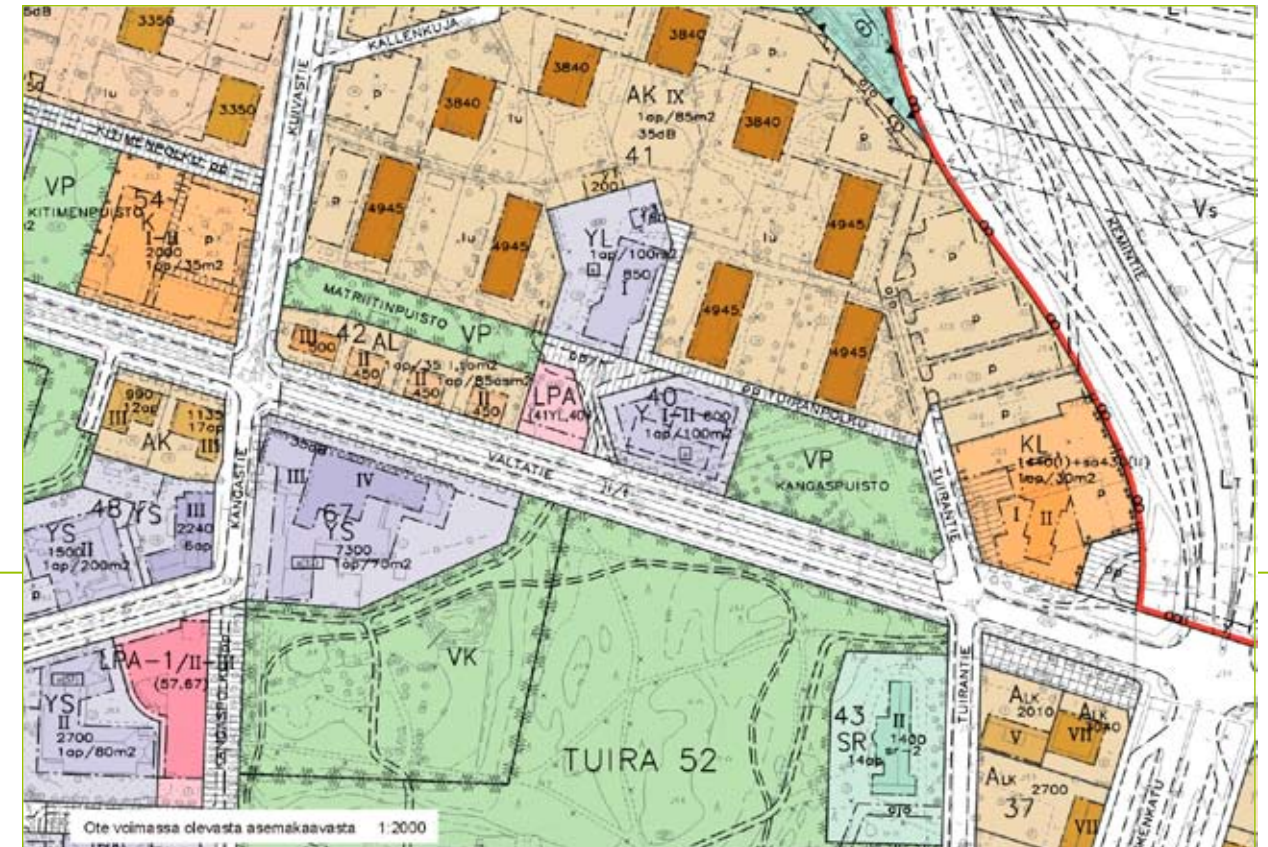
Palveluasuminen sijoittuu laitoshoidon ja senioritalojen välimaastoon

Vanhusten laitoshoidon Suomessa alkunsa vuoden 1923 köyhäinlaitosta. Siinä edellytettiin, että kunnilla oli kunnalliskoteja sellaisille ikäänty-

neille, jotka eivät kyenneet muutoin järjestämään asumistaan ja toimeentuloaan. Tämä loi pohjan vanhusten laitoshoidolle. Sen sijaan palveluasumisen taustalla on vanhusväestölle tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentaminen, joita rakennettiin erityisesti 1940–1970-luvuilla. Tavoitteena oli, että näiden erityisesti vanhuksille suunnattujen asuntojen avulla edistetään ikääntyneiden itsenäistä selviytymistä. Palveluasumista alettiin varsinaisesti kehittää 1980-luvun puolivälissä osana sosiaalihuoltolain mukaisia asumispalveluja. Palvelutaloja on rakennettu paljon 1990- ja 2000-luvuilla.

Palveluasuminen ja laitoshoidon poikkeavatkin toisistaan sekä sisällöltään että lainsäädännön näkökulmasta. Palveluasunnoissa asuvat ikääntyneet omistavat asuntonsa tai maksavat asumisestaan vuokraa, kuten muutkin kansalaiset. He voivat myös saada eläkkeensaajien asumistukea. Sen sijaan laitoshoidossa olevien ikääntyneiden maksuperusteet ovat toisenlaiset, eikä silloin olekaan kyse asumisesta vaan hoidosta.

Palveluasuminen pohjaa siis asumiseen, mutta sellaiseen, jossa tarvittavia palveluja on saatavilla joko vain päivällä tai ympärivuorokauden paikalla olevan henkilökunnan toimesta. Ns. tavallisessa palveluasumisessa henkilökuntaa on paikalla vain



päiväaikaan, kun tehostetussa palveluasumisessa ympäri vuorokauden. Tehostetussa palveluasumisessa asukkaat ovat huonokuntoisia ja/ tai muistioireisia eivätkä enää selviydy itsenäisesti. Tehostettua palveluasumista tarjotaan usein ryhmäasunnoissa, joita kutsutaan ryhmäkodeiksi. Laitoshoidon annetaan terveyskeskusten vuodeosastoilla, hoivakodeissa tai vielä jäljellä olevissa vanhainkodeissa.

Senioriasuminen

Viime vuosina on rakennettu paljon myös ns. senioritaloja. Niiden asunnot on tarkoitettu tietyn ikärajan ylittäneille, usein yli 55-vuotiaille, omistus- tai vuokra-asuntokäyttöön. Senioritaloissa ei ole juurikaan palvelutarjontaa, mutta niiden toteutuksessa on yleensä otettu huomioon esteettömyys- ja turvallisuuskäsitteet. Senioritaloja rakennetaan usein palvelutalojen ja palvelukeskusten läheisyyteen, jolloin asukkailla on mahdollisuus ostaa palveluja läheisestä palvelutalosta tai palvelukeskuksesta.

Senioriasuntojen kysyntä osoittaa selvästi, että itsenäiseen elämään kykenevä ikääntyvä väestö etsii lähes tavanomaista, joskin asunnon ja asuinrakennuksen suhteen laadukkaampaa ikääntymisen

huomioivaa asumismuotoa. Monet ikääntyneet eivät tarvitse hoitopalveluja selviytyäkseen, mutta kaipaavat turvallisuutta, jonka asuin ympäristön esteettömyys ja tarvittavien palvelujen tavoitettavuus tuo. Tämä luo inhimillisen perustelun palveluasumiselle.

Taloudellisen perusteluna nähdään palveluasumisen edullisuus laitoshoidon nähden. On tärkeää, että palveluasumisessa toteutuu myös sen inhimillinen perustelu, ei pelkästään taloudellinen perustelu, joka vanhusten määrän edelleen lisääntyessä, on sekin hyvin tärkeä.

Monipuoliseen ja muuntojoustavaan palveluasumiseen

Vuonna 2008 uusitun sosiaali- ja terveysministeriön ikäihmisten palveluja koskevan laatusuosituksen mukaan ikääntyneiden asuinolojen koheneminen ja kotihoidon laajentuminen vähentävät tavallisen palveluasumisen tarvetta, jolloin palveluasumisen tarve painottuu entistä enemmän tehostettuun palveluasumiseen. Tehostettu palveluasuminen yhdessä uudentyypisten hoivapalvelujen ja kotihoidon kehittämisen myötä tekevät pitkäaikaisen laitoshoidon osuuden vähentämisen mahdolliseksi. Tämä rakenteellinen muutos, jossa



laitoshoidon väheneminen ja tehostettu palveluasuminen kasvaa, on jo käynnissä useimmissa kunnissa.

Palveluasuminen sisällöllinen jakautuminen tavalliseen ja tehostettuun palveluasumiseen näkyy paitsi henkilökuntamitoituksessa, myös palvelutalojen tilaratkaisuissa ja järjestelyissä. Keskeinen kysymys on asukkaiden toimintakyvyn ja ns. hoitoisuuden aste. Molemmissa lähtökohtana on laadukas asuminen yhdessä palvelutarjonnan kanssa.

Palveluasuminen

Tavallinen palveluasuminen on yleensä asumista esteettömiksi suunnitelluissa asunnoissa, jotka sijoittuvat usein kerrostaloihin keski- tai sivukäytävän varrelle. Taloissa on lisäksi erillisiä palvelutiloja, joissa tarjotaan vapaaehtoisia palveluja, jotka asukkaat rahoittavat itse. Palveluja ovat mm. mahdollisuus ruokailla lounasravintolassa, joka usein palvelee myös ulkopuolisia. Myös erilaisia, terveyttä ja toimintakykyä ylläpitäviä palveluja, kuten kerho- ja yhdistystoimintaa, hemmottelu- ja liikuntapalveluja tarjotaan. Aktiivinen omaehtoinen liikunta on selvästi sivuuttamassa erilaiset fysioterapiahoidot. Palvelutalojen asukkaat harrastavat esimerkiksi kuntosaliliikuntaa, voimistelua ja vesijumppaa. Liikuntapalveluja saatetaan tarjota

myös ulkopuolisille. Yritykset ovat vuokranneet palvelutalosta tilat tai tarjoavat palveluja koteihin. Kotiin tuotavat palvelut voivat olla esimerkiksi terveydenhuolto-, siivous- tai asiointipalveluja. Tavallisissa palveluasunnoissa asuvat tarvitsevat hoitohenkilökuntaa vähän ja niukimmillaan turva perustuu turvarannekkeen käyttöön.

Tehostettu palveluasuminen

Tehostettua palveluasumista tarjotaan usein ryhmäkodeissa, joissa yhden huoneen ja kylpyhuoneen käsittävät asunnot on ryhmitelty yhteisten tilojen ympärille. Yhteiset tilat koostuvat esimerkiksi eteisestä, keittiöstä, olohuoneesta/oleskelutilasta ja kodinhoituhuoneesta. Ryhmäkotien asuntojen määrä vaihtelee yleensä viidestä kahdeentoista. Usein kaksi ryhmäkotia sijoitetaan toistensa yhteyteen ja asukkaat käyttävät esimerkiksi yhteistä saunaosastoa. Tämä säästää tilaa ja tehostaa henkilökunnan työtä. Ryhmäkotiasukkaiden toimintakyky on alhainen, eivätkä he siksi juuri osallistu kodin toimiin. Henkilökunta vastaa arjen toimista. Ryhmäkodissa asuvan palvelut ovat pääasiassa perus- ja hoitopalveluita. Annettu hoito on ympärivuorokautista ja siksi henkilökuntaa tarvitaan enemmän kuin tavallisessa palveluasumisessa. Hyvänä henkilökunnan määrän mitoituksena

pidetään 0,7-0,8 hoitotyöntekijää asukasta kohden. Valtakunnallinen suositus ympärivuorokautisen hoidon henkilöstön vähimmäismääräksi on 0,5-0,6 hoitotyöntekijää asukasta kohden. Palvelutaloissa ja ryhmäkodeissa tarvitaan asuintilojen lisäksi henkilökunnan sosiaalityötiloja.

Monipuolinen palvelutalo tukee itsenäistä selviytymistä

Palvelutalojen ruokailu, virkistys- ja liikuntapalvelut tuovat asukkaille yhteisöllistä elämänsisältöä ja tukevat asukkaiden toimintakyvyn säilymistä. Palvelutalon tulisi olla paikka, jossa asukkaiden henkistä ja fyysistä aktiivisuutta tuetaan ja siten edistetään terveyttä ja hyvinvointia. Erityisesti liikunnan merkitystä toimintakyvyn ylläpitämisessä tulee painottaa. Tavoitetta on haasteellista toteuttaa tehostetussa palveluasumisessa, koska asukkaat ovat huonokuntoisia palvelutaloon tullessaan. Palvelutalon tilat tulee suunnitella siten, että ne tukevat aktiivisuutta myös palvelutalojen ryhmäkodeissa. Asuintilojen lisäksi tarvitaan toimintakykyä ylläpitäviä tiloja.

Palvelutaloissa on ollut käytäntönä, että joitakin asuntoja varataan tilapäis- tai ns. intervalliasunnoiksi. Tilapäisasuntoja käyttävät henkilöt, joita

kuntoutetaan sairaalahoidon jälkeen kotiin siirtymistä varten tai omaishoidon tukena, jolloin kotoa siirrytään intervalliasuntoon muutamaksi päiväksi. Intervalliasunnot palvelevat omaisia näiden vieraillessa palvelutalossa. Myös tilapäisasukkaita tulee tukea monipuolisilla kuntouttavilla palveluilla.

Monipuolinen palvelutalo on avoin ja vuorovaikutteinen

Tavallisessa asuintalossa on usein pohjakerrokseen tai ensimmäiseen kerrokseen sijoitettu varasto- ja huoltotiloja. Palvelutaloissa ensimmäisen kerrokseen voidaan sijoittaa kaupunkikuvaan avautuvia ja jalankulkijoille saavutettavia palvelutiloja. Kun palveluja tarjotaan myös ulkopuolisille, palvelutilojen houkuttelevuus ja sijainti ovat oleellisia seikkoja. Esimerkiksi palvelutalon kahvilan käyttöä edistää se, että se sijoitetaan näkyvästi julkisivuun ja muun asioinnin yhteyteen vaikkapa siten, että kuntosalikävijät liikkuvat sen vieritse. Siten palvelutalo voi olla ulospäin avautuva ja vuorovaikutusta edistävä osa kaupunkikuvaa.

Tehostettu palveluasuminen on avoimuuden ja ympäristövuorovaikutuksen näkökulmasta normaalia palveluasumista paljon haasteellisempi. Ikääntyneet, joiden toimintakyky on alhainen,

Valokuvia alueelta (kuvat Timo Lajunen)

Kartta valokuvien ottopaikoista

- kuva 1. Panoraamakuva etelästä
- kuva 2. Näkymä Valtatieltä länteen
- kuva 3. Näkymä Valtatieltä itään
- kuva 4. Näkymä Kangaspuistosta länteen
- kuva 5. Näkymä Matriinpuistosta itään



eivät useinkaan kykene itsenäisesti poistumaan ryhmäkodista. Myös ruokailu tapahtuu ryhmäkodissa. Seurauksena on, että ryhmäkodit muotoutuvat suljetuiksi. Palvelutalon monipuolisuus asukaskunnan ja palvelujen suhteen edesauttaa avautumista asuinyhteisöön.

Muuntojoustavuuden merkitys kasvaa

Osassa palvelutaloja tarjotaan sekä tavallista palveluasumista että tehostettua palveluasumista ja osassa vain palveluasumista. Kukin palveluntarjoaja ratkaisee itse, minkä tyyppistä asumispalvelua tarjoaa. Kuntien vanhustenhuollon linjaukset ovat kuitenkin kysynnän kannalta ratkaisevia.

Kunnan merkitys tehostetun palveluasumisen tarjonnassa on suuri, koska kunnat rahoittavat monen huonokuntoisen asukkaan hoivapalveluja myös palvelutaloissa. Palvelutarjoajien kilpailuttaminen on johtanut vaihteleviin tilanteisiin: ryhmäkoti tai kokonainen palvelutalo saattavat jäädä vaille asukkaita, kun kunta vaihtaa itselleen edullisempaan sopimuskumppaniin.

Ryhmäkotiasumisen määrään tulevaisuudessa vaikuttaa myös hoitoteknologian ja lääkehoidon kehittyminen, jotka helpottavat ikääntyneiden tavallisessa asunnossa selviytymistä.

Kun palveluasumisen määrään ja tarpeeseen vaikuttaa monia tekijöitä ja erityisesti kuntien vaih-

televat vanhustenhuollon linjaukset, edellytetään palveluasumistilojen suunnittelulta ja toteuttamiselta muunneltavuutta ja muuntojoustoa. Tällöin tiloja voidaan helpommin muuttaa vastaamaan kulloistakin tarvetta ja kysyntää. Tavallista asumista ja palveluasumista tulee voida tarpeen mukaan muuttaa tehostetuksi, ja myös tehostettua palveluasumista ehkä joissain tilanteissa vastaamaan tavalliseen asutokysyntään.

Tilojen suunnittelussa tulee pohdittavaksi muunneltavuuden lisäksi niiden monikäyttöisyys. Asukaiden tarpeet toteutuvat parhaiten monipuolisissa asumisyksiköissä, jotka tarjoavat esimerkiksi tehostettua palveluasumista ryhmäkodeissa, mutta myös tavallista vuokra- ja omistusasumista ikääntyneille. Parhaimmillaan talojen monipuoliset palvelut ovat myös lähialueen asukkaiden käytössä.

Tällaisen asumisratkaisun taloudellisuuden kannalta keskeinen kysymys on alueen ja / tai kunnan vanhusten palveluasumisen ja muiden ikääntyväle väestölle sopivien asuntojen kysyntä- ja tarjon-tilanne.

3.2 Kilpailualue

Kilpailualue sijaitsee Oulun Tuiran kaupungin osassa, noin 1,5 km kaupungin keskustasta pohjoiseen. Kilpailualue rajoittuu etelässä Valtatien ja idässä Tuirantien katualueisiin, pohjoisessa kortte-

liin 41 sekä lännessä Matriitinpuistoon ja kortteliin 42. Kilpailualueen laajuus on noin 0,95 ha.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Yleistä

Kilpailualue käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 40 (Y I-II), sen länsipuoliset kevyen liikenteen katualueet (pp/h) ja autopaikkojen korttelialueen (LPA) sekä itäpuolisen Kangaspuiston (VP) sekä pohjoispuolisen kevyen liikenteen väylän (Tuiranpolku), joka on rakentamaton. LPA –alue on asemakaavassa varattu kilpailualueeseen sisältyvän korttelin 40 sekä korttelissa 41 sijaitsevan päiväkodin tarpeisiin.

Voimassa oleva asemakaava ei rajoita suunnittelua kilpailualueen sisällä, vaan alueen jäsentely, aluerajaukset (tontinrajat) ja liikennejärjestelyt on tavoitteena suunnitella uudelleen. Asemakaavaa muutetaan kilpailutuloksen perusteella.

3.3.2 Ympäristö

Korttelin 41 tontilla 15 (YL I) sijaitsee Kangaspuiston päiväkotikoti, joka on rakennettu 1980 –luvun alussa. Muilta osin kortteli 41 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK IX), joka on rakentunut 1970–luvun jälkipuoliskolla. Korttelin asuinkerrostalot ovat yhdeksänkerroksisia, minkä lisäksi niissä on ns. maanpäällinen kellarikerros. Lännessä

kilpailualue rajautuu asemakaavan mukaiseen Matriitinpuistoon (VP) sekä kortteliin 42 (AL), jossa sijaitsee II-III –kerroksisia asuinkerrostaloja, jotka pääosaltaan peräsin 1950-60 -luvuilta.

3.3.3 Perustamisolosuhteet

Alustavan pohjatutkimuksen mukaan tontin maaperässä on löyhiä siltti- ja hiekkavälikerroksia. Kaksikerroksiset rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Sitä korkeampien rakennusten osalta joudutaan arvioimaan tarvetta paaluille perustamiseen.

Kellarin rakentaminen mahdollistaa maanvaraisen perustamisen arviolta 4-5 kerroksisten rakennusten osalta. Tutkimuksen mukaan pohjavesi on tontin kohdalla tasossa +9,3...+9,6. Pohjaveden tasoa voidaan alentaa salaojituksella maksimissaan 0,5 m.

3.3.4 Maanomistus

Kilpailualue on kokonaisuudessaan Oulun kaupungin omistama.

3.3.5 Kunnallistekniikka

Uudisrakennukset tullaan liittämään kaupungin alueella oleviin kunnallisteknisiin verkkoihin.

Kilpailualueen sisällä sijaitsee käytöstä poistettuja jätevesiviemäreitä, hulevesiviemäreitä ja vesijoh-



toja, jotka voidaan purkaa hankkeen yhteydessä. Alueen länsiosassa sijaitsee käytössä oleva vesijoh- to ja jätevesiviemäri sekä itäosassa jätevesiviemäri sekä hulevesiviemäri. Nämä on mahdollista kor- vata hankkeen yhteydessä rakennettavilla uusilla johdoilla.

3.4 Suunnitteluohjeet

3.4.1 Yleistä

Tavoitteena on toteuttaa kilpailualueelle palvelu- tarjonnaltaan ja arkkitehtuuriltaan ulospäin avoin, jalankulkijan mittakaavaan sovitettu korttelikoko- naisuus, joka muodostuu houkuttelevaksi osaksi Tuiran asuin- ja palvelutarjontaa. Palvelukorttelin käyttäjäkunnan tarpeita ei tässä vaiheessa voida tarkoin määritellä, mutta he ovat kuntoisuudel- taan eri tasoisia ikääntyneitä ja arviolta kolme neljästä on naispuolisia asukkaita.

Rakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä niin, että se omalta osaltaan eheyttää ja kohentaa ny- kyistä ympäristöä ja kaupunkikuvaa sekä ottaa huomioon lähiympäristön muut toiminnot ja käyttäjät (mm. kilpailualueelle päin suuntautuvat asunnot). Alue rakennuksineen tulee suunnitella esteettömän liikkumisen periaatteiden mukaises- ti. Korttelin sisä- ja ulkotilat ympäristöineen tule suunnitella esteettömiksi.

Suunniteltavaan palvelutalokortteliin sijoitetaan tavallista palveluasumista, tehostettua palvelu- asumista ja omistus- tai vuokra-asuntoja, jotka

voidaan suunnata yli 55-vuotiaille. Palveluasunto- ja suunnitellaan 24–48 kappaletta, yhteensä noin 2200 kem² ja omistus- tai vuokra-asuntoja 25–27 kappaletta, yhteensä noin 2200 kem². Hankkeen tavoitteellinen kokonaisala on 5000 kem². Yhteis- ja palvelutiloja suunnitellaan kortteliin noin 600 kem².

Tilaohjelmat rakennuksen toimiessa palvelutalona ja tehostettuna palvelutalona liitteenä.

3.4.2 Palveluasunnot

Rakennukselle on tehty kaksi erilaista tilaohjel- maa. Toinen ohjelma on suunniteltu siihen tilan- teeseen, jossa suurin osa asunnoista on tavallisia palveluasuntoja ("minimi" tilaohjelma) ja toinen siihen tilanteeseen, jossa suurella osalla asun- noista toteutetaan tehostettua palveluasumista ("maksimi" tilaohjelma). Tavoitteena on, että tilat suunnitellaan sillä tavalla, että niihin voidaan muuntojoustavasti sovittaa mahdollisimman vähäisin muutoksin kumpi tahansa tilaohjelma. Tilaohjelmat ovat kilpailuohjelman liitteenä.

Muuntojoustavia tiloja suunnitellessaan kilpailijan tulee huomioida, että muutos tavallisesta palvelu- asumisesta tehostettuun palveluasumiseen johtaa henkilökunnan määrän kasvamiseen. Tavallisessa palveluasumisessa tarvitaan yhtä asukasta kohden vähimmillään vain 0,1 hoitajaa, kun taas tehoste- tussa palveluasumisessa henkilökuntaa tarvitaan 0,8 hoitajaa yhtä asukasta kohden. Koko hoito- henkilökunta ei kuitenkaan ole paikalla saman-

aikaisesti, vaan henkilökunta tekee vuorotyötä. Henkilökuntamäärätavoitteet minimi ja maksimi- tilanteissa on esitetty tilaohjelmissa.

Tehostetun palveluasumisen tilanteessa henkilö- kunnalle tulee varata asuinkerroksesta yksi neu- vottelutila ja yksi taukotila, jotka ovat akustisesti suljettavissa. Muut henkilökunnan tilat voivat sijaita kellarissa.

Kilpailijan tulee esittää kerroksittaiset pohjaratkai- sut rakennuksen käytöstä sekä palveluasuntona että tehostettuna palveluasuntona.

Kilpailijan tulee ottaa suunnittelussa huomioon seuraavat näkökohdat:

- asuntojen kaikilta tiloilta edellytetään esteettö- myyttä
- asuntoratkaisu perustuu pieniin (29-45m²), mut- ta täydellisiin tai helposti sellaiseksi muokattaviin asuntoihin, yksiöihin ja / tai kaksioihin (50-55m²) joita on helppo yhdistää tai erottaa tarpeen mu- kaan eri kokoisiksi asunnoiksi,
- suunnitellaan kerroksittaiset saunaosastot, jotka suunnitellaan normaalin perhesaunan mitoituksin, mutta esteettömiksi
- asuntojen tulee olla sellaisia, että niitä voidaan tarvittaessa käyttää tehostettuun palveluasi- miseen, tässä suhteessa oleellinen on hoitohenkilö- kunnan ja asukkaiden tarvitsema sisäyhteys hen- kilökunnan tiloihin ja palvelutiloihin
- asuntojen tulee olla sellaisia, että niistä kusta- kin on oma pihaterassi- tai parvekeyhteys, joka

tehostetun palveluasumisen tilanteessa johtaa turvalliseen ulkoilupaikkaan, mutta joka tavallisen palveluasumisen tilanteessa voi toimia asukkaan henkilökohtaisena pääsisäänkäyntinä, pihaterassi ja parvekkeet voivat olla kerroksittain yhteisiä – asunnot tulee suunnitella kerroksittain siten, että tehostetun palveluasumisen tilanteessa osa asunnoista voidaan muuttaa yhteistilaksi ja henki- lökunnan toimisto- sekä taukotilaksi, toimistotiloja tarvitaan kerroksittain yksi, sen tulee sopia neu- vottelukäyttöön, henkilökunnan wc-tila tarvitaan kerroksittain, mutta muut sosiaalitilat voidaan sijoittaa kellariin.

3.4.3 Omistus- ja vuokra-asunnot

Asunnot sijoitetaan palvelutalon yhteyteen, mikä monipuolistaa talon palvelutarjontaa ja voi tarjota palveluita sellaisille ikääntyville, yli 55-vuotiail- le, jotka kokevat voivansa hyötyä palvelutalon palvelutarjonnasta, vaikka selviytyvätkin arjestaan itsenäisesti. Omistus- ja vuokra-asuntoja tarjotaan myös sellaisille, joiden lähiomainen asuu samassa talossa tehostetun palvelun asunnossa. Omistus- tai vuokra-asunnot tulee suunnitella seuraavasti:

- ne sijoitetaan palveluasunnoista erilliseen raken- nuksen osaan omana kiinteistönään, sisäyhteydet ovat kuitenkin suotavia
- asuntojen kaikilta tiloilta edellytetään esteettö- myyttä
- asuntokakauma on monipuolinen, pienimmät asunnot voivat olla yksiöitä ja kaksioita, mutta joidenkin asuntojen tulee olla kolmioita, harvassa



tapauksessa jopa tarkasti mitoitettuja neljän huoneen ja keittiön asuntoja

- asunnot tulee suunnitella siten, että niihin on tarvittaessa mahdollista sijoittaa oma sauna
- asunnoista tulee olla hyvä yhteys, mielellään sisäyhteys, palvelutiloihin.

3.4.4 Yhteis- ja palvelutilat

Palveluille varataan tilat katutasosta ja tarvittaessa osin kellaritiloista tai kattokerroksesta (esim. saunaosasto). Suunniteltavassa palvelutalossa tulee olla hyvin varustetun jakelukeittiön varassa toimiva lounasravintola, jossa tarjotaan lounasta myös ulkopuolisille asiakkaille. Palvelutilojen yhteyteen suunnitellaan kokoavat aula- ja vastaanottotilat. Ne sijoitetaan siten, että vastaanottotilaa voivat hoitaa samat henkilöt, jotka vastaavat lounasravintolan toiminnasta. Asukkaita palveleva saunaosasto tulee suunnitella mahdollisimman houkuttelevaksi. Osastosta tulee olla käynti ulkotiloihin ja sen tulee voida toimia myös juhla- ja kokoontumistilana.

Muulta osin talon palvelutarjonta on seuraavin vaatimuksin kilpailijan vapaasti ideoitavissa:

- palvelutarjonnan tulee olla sellaista, että se pitää yllä asukkaiden mielenvirkeyttä ja aktiivisuutta, tässä suhteessa tärkeimpiä ovat liikuntapalvelut
- palvelutarjonnan tulee hyödyttää Tuirassa asuvaa vanhusväestöä palvelutaloa laajemmin, talosta

voidaan tarjota vuokralle esimerkiksi toimisto- ja vastaanottotiloja yksityisille kotipalveluyrityksille, fysioterapeuteille, hierojille tai kampaajille tai kokoontumistiloja alueen asukkaiden käyttöön

- palvelutarjonnan suunnittelussa oleellinen näkökohta on, että kaikkien palvelutilojen tulee olla siten suunniteltuja ja sijoitettuja, että ne avautuvat ulospäin sallivat kannattavan palvelutoiminnan
- palvelutiloja suunniteltaessa tulee ottaa huomioon niiden yhteyteen tarvittavat wc- varasto- ja siivoustilat.

3.4.5 Muut tilat

Väestönsuoja

Väestösuojatilat toteutetaan talon kellarisiin RT-ohjeen mukaisina S-luokan suojatiloina, siten, että tilojen koko vastaa talon suurinta mahdollista käyttäjämäärää, joka on 140 henkeä Tilaa väestösuojaan varataan 0,75m² henkeä kohden. Väestösuojatiloihin sijoitetaan tilaohjelman mukaisia tiloja.

Henkilökunnan sosiaalitilat

Sosiaalitiloja suunnitellaan 45 henkilöä varten, joista noin neljännes on miehiä.

Varastot ja siivouskeskus

Kellariin suunnitellaan asuntovarastot (2m²/as), yleistä varastotilaa ja siivouskeskus (noin 15m²).

IV-konehuone ja muut tekniset tilat

Taloon suunnitellaan noin 200m² suuruinen ilman-

vaihtokonehuone, joka sijoitetaan katolle tai ylimmän kerrokseen yhteen tai korkeintaan kahteen erilliseen tilaan jaettuna. Lisäksi suunnitellaan kerroksittain telejakamotilat (n. 4m²/kerros), sähkökaapit (n.1m²/kerros) ja kellaritiloihin sijoittuva sähköpääkeskus (n. 10m²). Korttelin jätehuollolle tulee varata asianmukaiset tilat.

3.4.6 Piha ja puistot

Ikääntyvien aktivoinnin ja kunnon ylläpidon kannalta on keskeistä päivittäinen liikunta ja ulkoilu. Siksi palvelutalokorttelissa tulisi olla mahdollisuus piha-alueen monipuoliseen ja aktiiviseen käyttöön, kuten puutarhan hoitoon. Muistihäiriöiset asukkaat voivat ulkoilla ilman saattajaa vain alueella, joka on eristetty yleisistä alueista. Erilaiset liikkumista edistävät välineet ja aiheet lisäävät puiston käytettävyyttä.

Kangaspuisto tulee säilyttää pääosaltaan yleisenä virkistysalueena, mutta sitä on tarkoitus kehittää ja aktivoida siten että se voi täydentää varsinaisia palvelutalon piha-alueita tarjoamalla viihtyisän ja turvallisen lähivirkistyspaikan myös palvelutalon asukkaille. Palvelutalon piha-alueiden liittyminen puistoon päin sekä alueiden välinen rajausta tulee suunnitelmassa esittää.

Alueen ympäristöllisesti merkittävä mäntypuusto tulee ottaa suunnittelussa huomioon ja pääosin säilyttää. Myös kilpailualueen länsireunalla oleva

puusto tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon.

3.4.7 Liikenne ja pysäköinti

Pääsisäänkäyntiin liittyvän saattoliikenteen sujuvuus on erityisen tärkeä suunnittelun lähtökohta.

Hyvät kevyen liikenteen yhteydet ympäröiville reiteille sekä bussipysäkeille ovat tärkeitä talossa asuville sekä siellä asioiville. Alueen liittyminen lähiympäristöön tulee suunnitelmassa esittää. Myös rollaattorien ja polkupyörien säilytys tulee ottaa huomioon.

Kilpailijoiden toivotaan suunnittelevan autopaikoille osoitettavan alueen siten, että se muodostaa palvelutalolle ja päiväkodille selkeästi jäsenyneen sisään-tuloaukion, jossa on huomioitu myös huolto- ja saattoliikenteen edellyttämät liikennejärjestelyt. Palvelutaloa ja yhteistiloja varten tulee osoittaa 1 ap/200 kem² (näistä neljä toteutetaan ns. invapaikkoina) sekä omistus/vuokra-asuintaloa varten 1ap/ 80 as-kem². Osa palvelutalon autopaikoista on tarvittaessa mahdollista sijoittaa rakennuksen kellaritiloihin tai pihakannen alle. Myös asema-kaavan edellyttämät 10 autopaikkaa nykyistä päiväkotia varten tulee esittää ko. alueelle.

3.4.8 Rakennus- ja talotekniikka

Lämmitettävät tilat rakennetaan vähintään matalaenergiatalon tasoon ja vähintään energiatehok-



Ilmakuva vuodelta 2004

kuusiluokkaan A. Matalaenergiatason saavuttaminen edellyttää, että rakennuksen lämpöhäviöt (vaipan eristävyys, ilmapuodot ja ilmanvaihto) ovat enintään 60 % määrysten vähimmäistasosta.

Rakennuksen energiatehokkuusluokka määritellään Ympäristöministeriön antaman asetuksen mukaisesti (<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=69790>)

Lämmitysenergian laskennallisesta kokonaistarpeesta (tilojen lämmitys ja lämmin käyttövesi) saa ostettavan sähköenergian ja uusiutumattoman energian yhteismäärä olla korkeintaan 60kWh/brm²/vuosi.

Rakennuspaikalla ei saa tuottaa energiaa fossiilisilla polttoaineilla.

Rakennuksen viileänä pitämiseen kesäaikaan tulee kiinnittää erityistä huomiota suojaamalla ikkunat suoralta auringonpaisteelta.

Julkisten rakennusten valaistuksen ja laitteiden energiankulutus on 45-57% rakennuksen kokonaisenergiakulutusta. Uutta valaistustekniikkaa hyödyntämällä (energiapolttimot ja LED-valaisi-

met) voidaan käyttöenergiankulutukseen vaikuttaa merkittävästi.

Kilpailussa ei odoteta laskelmia tai detaljoituja esityksiä ratkaisusta, joilla energiataloudellisiin tavoitteisiin päästään.

3.4.9 Rakennus-, käyttö- ja ylläpitotalous

Rakennushanke tullaan toteuttamaan valtion tukemana esimerkkikohteena ja sen kokonaisvaltainen taloudellisuus rakennuksen elinkaaren näkökulmasta on keskeinen tavoite. Osa kokonaistaloudellisuuteen vaikuttavista tekijöistä voidaan arvioida kilpailuvaiheessa ja osaan voidaan vaikuttaa toteutusvaiheen suunnittelussa. Ehdotusten parhaimmistosta tullaan tekemään kustannusvertailu lopullisen päätöksenteon pohjaksi.

ARA myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi uudisrakennettavia, perusparannettavia sekä hankittavia vuokratiloja

tai vuokra-asuntoja varten. Avustuksen enimmäissuuruudet on porrastettu hankkeiden mukaan siten, että mitä enemmän poikkeuksellisia ratkaisuja tarvitaan, sitä korkeammaksi avustusprosentti voi nousta. Tuen saaminen edellyttää rakennushankkeen kokonaistaloudellisuutta joka on oleellinen tekijä tavoitteena olevan kohtuulliseen vuokratasoon pyrittäessä.

Tukiluokkia on kolme ja niiden enimmäisprosentit ovat tällä hetkellä 5, 20 ja 35 prosenttia ARAn hyväksymistä investointikustannuksista. Kolmanteen tukiluokkaan kuuluvat palvelutalo- ja ryhmäkotihankkeet, joita avustetaan enintään 35 prosentilla. Niissä asuvat tukipalveluita ja erityisiä tilaratkaisuja tarvitsevat asukkaat, kuten vammaiset sekä huonokuntoiset ja/tai muistioireiset vanhuksat. Tällaisen hankkeen avustusprosenttia arvioitaessa painotetaan tila- ja sosiaalitekniisiä ratkaisuja sekä näiden kustannuksia ja vaikutusta asuntojen vuokraan. Myös henkilökunnan määrää, paikallaoloa ja saavutettavuutta sekä asukkaiden vuokranmaksukykyä pentaan.

3.5 Ehdotusten arvosteluperusteet

Palkintolautakunta tulee arvostelussaan painottamaan seuraavia seikkoja:

- ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote ja liittyminen ympäristöön
- sisä- ja ulkotilojen liittymiseen toisiinsa
- palvelutalon tilojen monipuolisuus
- palveluasuntojen soveltuminen tehostettuun ja tavalliseen palveluasumiseen, muuntojoustavuus
- palvelutyön sujuvuus ja toimivuus
- sisätilojen toimivuus, viihtyisyys, kodikkuus ja kauneus
- ulkotilojen houkuttelevuus liikkumiseen ja omaehtoiseen toimintaan
- ehdotuksen arkkitehtoniset ratkaisut, toimivuus ja toteutettavuus energiatehokkaana rakennuksena
- ehdotuksen tavoitteiden mukainen mitoitus ja kokonaistaloudellisuus, niin toteutuksen kuin elinkaarikustannusten osalta
- hankkeen esteettömyys kaikilta osin.



Kokonaisratkaisun ansioita pidetään tärkeämpinä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä.

4 Ehdotuksen laadintaohjeet

4.1 Vaaditut asiakirjat:

1. Asemapiirros 1: 500

Asemapiirroksessa esitetään koko kilpailualueen ajoneuvo- ja kevyen liikenteen järjestelyt, maanpinnan korkeusasemat, pihajärjestelyt istutuksiin ja liittyminen ympäristöön, pysäköintipaikat, polkupyörien säilytyspaikat, jätekatokset, aidat sekä säilytettävä puusto ja istutettava kasvillisuus. Rakennusmassat varjostetaan ohuesti siten, että piirustuksen lukukelpoisuus säilyy. Valon tulokulma maanpintaan nähden 60° lounaasta.

2. Pohjapiirotukset 1: 200

Pohjapiirotukset esitetään jokaisesta kerroksesta palveluasuntokäytössä ja muuttuvilta osin tehostetussa palveluasumiskäytössä, jolloin mm. henkilökunnan lisääntynyt tarve on otettu huomioon.

3. Julkisivut ja leikkaukset 1: 200

Esitetään arvostelun kannalta tarpeelliset julkisivut ja leikkaukset korkeusmerkintöineen ja julkisivumateriaaleineen ja väreineen.

4. Pohjapiirustusote 1:50

Asuttavuuden kannalta keskeinen tilajärjestely

sekä palveluasumiskäytössä että tehostetussa palveluasumiskäytössä kalustettuna.

5. Perspektiivikuvat

Kilpailijan on kuvattava ehdotuksensa luonnetta perspektiivipiirroksin ainakin ulkoperspektiivikuvassa rakennusta Valtatien katunäkymässä ja sisäperspektiivikuvassa kilpailijan valitsemaa keskeistä sisätilaa. Lisäksi on esitettävä kortteli joko lintuperspektiivistä tai aksonometrisena kuvana rakennuksien massan hahmottamiseksi.

6. Ehdotusta havainnollistava muu kuvamateriaali

Kilpailija voi halutessaan esittää ratkaisun luonnetta kuvaavia ideakuvia (leikkauksia, aksonometrioita, vinjettipiirroksia) sisä- ja ulkotilojen järjestelyistä harkitsemassaan laajuudessa.

7. Selostus

Lyhyt selostus, jossa esitetään ratkaisun pääperiaatteet sekä rakennuksen toteutunut hyötyala yhteensä sekä kokonaisbruttoala. Selostus sijoitetaan piirustusten yhteyteen.

8. PDF-tiedostot

Ehdotukseen on liitettävä CD-levy jolla on erillisinä PDF-tiedostoina A3-koossa pienennökset piirustusaluustoista (300 dpi) sekä selostus. PDF-tiedostoista on poistettava kaikki tekijän henkilöllisyyteen liittyvät tunnisteet (tallentuvat automaattisesti tiedoston tietoihin).

Esitystapa

Piirustusten on oltava julkaisukelpoisia ja käsitelyn kestäviä. Piirustukset on kiinnitettävä A1 kokoisille (594 mm x 840 mm) pystysuuntaisille jäykille alustoille. Alustojen enimmäismäärä on viisi kappaletta.

4.2 Kilpailusalaisuus

Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä. Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä suljettu ja nimimerkillä varustettu, läpinäkymätön kirjekuori, jonka sisällä on ehdotuksen nimimerkki sekä tekijän nimi, osoite, sähköpostiosoite ja puhelinnumero. Lisäksi on ilmoitettava, kenellä on kilpailuehdotuksen tekijänoikeus ja ketkä ovat avustajia. Jos tekijät ilmoittavat yrityksensä nimen, tullaan yrityksen nimi julkaisemaan tekijän nimen yhteydessä.

4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätto

Kilpailuaika päättyy maanantaina 27.10.2008. Kilpailuehdotukset on toimitettava 27.10.2008 klo 15.00 mennessä Oulun kaupungin Teknisen keskuksen asemakaavoitukseen, Uusikatu 26 (4. krs) tai jätettävä todistettavasti viimeistään saman päivän aikana postin tai muun kuljetuslaitoksen kuljetettavaksi osoitteeseen:

Tekninen keskus
Asemakaavoitus
PL 32
900015 OULUN KAUPUNKI

Kilpailijan on ehdottomasti varmistettava, että lähetyksen päällä on postin tai muun kuljetuslaitoksen merkintä sisäänjätöhetkestä. Lähetyksen päälle on merkittävä: "Tuiran palvelutalo".

Lista kilpailuun jätettyjen ehdotusten nimi-merkeistä julkaistaan kilpailun verkkosivulla 6.11.2008.

Palkintolautakunta

Linkkejä:

Energiataloudellinen rakentaminen:
www.minenergie.ch
www.passiv.de
<http://www.passivhuscentrum.se/>

Andersson Sirpa: Palveluasuntoja ikäihmisille - Palveluasumisen nykytilanne ja tuleva tarve:
http://www.stakes.fi/FI/Julkaisut/verkojulkaisut/raportteja07/VR14_2007.htm

Ikäihmisten palvelujen laatusuositus, STM2008:
<http://www.stm.fi/Resource.phx/publishing/documents/14066/index.htm>

Tilaohjelma I

Palvelutalo			
I 2 asunnon ryhmäkotiosasto aula- ja kokoontumistilat jakelukeittiö ja ruokailutilat (lounasravintola) hallinnolliset toimistotilat toimintaa tukevat / ulosvuokrattavat tilat	2 kpl	425 m²	850 m² 50 m² 100 m² 50 m² 100 m²
tuettuun omatoimiseen asumiseen			I 600 m²
- yksiöt	15 kpl	29...35 m²	
- kaksiot	15 kpl	40...45 m²	
- kahden hengen soluasunnot	6 kpl	50...55 m²	
kellaritilat - väestönsuojatilat koko kortteliin - henkilökunnan sos.tilat (15 naiselle ja 5 miehelle) - aktiviteettitilat - tekniset tilat			
yhteensä			2 750 m²

Omistus- ja vuokra-asunnot

Vapaarahoitteinen (vuokra tai myynti)			I 650 m²
- 1 k+k(k)+(s)	6 kpl	29...36 m²	
- 2h+kk+s	6 kpl	44...48 m²	
- 2h+k+s	6 kpl	50...55 m²	
- 3h+k+s	6 kpl	62...67 m²	
- 4h+k+s	3 kpl	80...89 m²	
yhteensä			I 650 m²

Yhteis- ja palvelutilat

ulkopuolisille palveluntarjoajille / kokonai- suuden toimintaa tukeville ja täydentäville toiminnoille vuokrattava katutaso-tila		550 m²
saunaosasto		50 m²
yhteensä		600 m²

Palvelutalo	2 750 m²
Omistus- ja vuokra-asunnot	I 650 m²
Yhteis- ja palvelutilat	600 m²
Kokonaisuus yhteensä	5 000 m²

Tilaohjelma 2,
tehostettu palveluasuminen laajimmillaan

Palvelutalo			
I 2 asunnon ryhmäkotiosasto aula- ja kokoontumistilat jakelukeittiö ja ruokailutilat (lounasravintola) hallinnolliset toimistotilat toimintaa tukevat / ulosvuokrattavat tilat	4 kpl	425 m²	I 700 m² 50 m² 100 m² 50 m² 100 m²
tuettuun omatoimiseen asumiseen			800 m²
- yksiöt	9 kpl	29...35 m²	
- kaksiot	8 kpl	40...45 m²	
- kahden hengen soluasunnot	3 kpl	50...55 m²	
kellaritilat - väestönsuojatilat koko kortteliin - henkilökunnan sos.tilat (30 naiselle ja 10 miehelle) - aktiviteettitilat - tekniset tilat			
yhteensä			2 800 m²

Omistus- ja vuokra-asunnot

Vapaarahoitteinen (vuokra tai myynti)			I 600 m²
- 1 k+k(k)+(s)	6 kpl	29...36 m²	
- 2h+kk+s	6 kpl	44...48 m²	
- 2h+k+s	6 kpl	50...55 m²	
- 3h+k+s	6 kpl	62...67 m²	
- 4h+k+s	3 kpl	80...89 m²	
yhteensä			I 600 m²

Yhteis- ja palvelutilat

ulkopuolisille palveluntarjoajille / kokonai- suuden toimintaa tukeville ja täydentäville toiminnoille vuokrattava katutaso-tila		550 m²
saunaosasto		50 m²
yhteensä		600 m²

Palvelutalo	2 800 m²
Omistus- ja vuokra-asunnot	I 600 m²
Yhteis- ja palvelutilat	600 m²
Kokonaisuus yhteensä	5 000 m²

