

Koljonvirran sairaalakiinteistön uudet hyödyntämismahdollisuudet

Loppuraportti



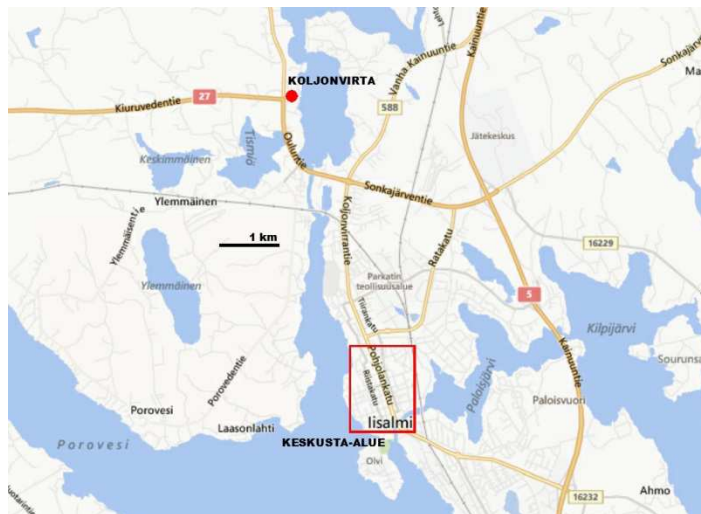
Sisällys

1	Tausta	4
1.1	Organisaatio	4
2	Hankkeen tavoite ja viitekehys	6
2.1	Koljonvirran säilymisen edellytykset	6
2.2	Hoivapalveluiden yrityskeskittymä ja yritysverkosto	6
2.3	Kiinteistön omistus- ja rahoitusvaihtoehdot	7
3	Taustaselvitykset	8
3.1	Koljonvirran historia	8
3.1.1	Termistö	8
3.2	Koljonvirran kiinteistö	9
3.2.1	Rakennuksen kunto	10
3.3	Kaavoitus ja fyysinen ympäristö	10
3.3.1	Saavutettavuus	11
3.4	Toteutetut sairaalakiinteistöjen ja alueiden muutokset	13
3.5	Maakunnallinen tarve	14
4	Yritysneuvottelut ja vaihtoehtoselvitykset	16
4.1	Yritysten lähtökohdat ja kumppanuuden mahdollisuudet	16
4.2	Yritysneuvottelut ja käyttötarkoitukset	16
4.3	Matkailu- ja hyvinvointipalvelut	18
4.4	Asumispalvelut	19
4.5	Tuki- ja palveluasuminen	20
4.6	Kiinteistökehitys ja alueen kaavoittaminen	21
4.7	Rahoitusmahdollisuudet	21
4.7.1	Rakennerahastot	21
4.7.2	Raha-automaattiyhdistys RAY	23
4.7.3	Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA	23
4.7.4	Muut rahoituskanavat	27
5	Hoivapalveluyksikön toteutettavuus	28
5.1	Asunomitoitus	28
5.2	Hoivapalveluiden yrityskeskittymä	29
5.3	Työllisyys	29
5.4	Huoneistoratkaisut	31
5.5	Olevan alueen uudisrakentamismvaihto	32
6	Sairaalarakennuksen säilyttävän vaihtoehdon kannattavuustarkastelu	33
6.1.1	Aikatarkastelu	36
6.1.2	Kokonaisinvestoinnin vaikutus kannattavuuteen	36

6.1.3	Tuottojen vaikutus investoinnin kannattavuuteen.....	37
6.1	Toteutettavuusanalyysi	38
7	Hankkeen tulokset.....	39
8	Jatkotoimenpiteet	41
8.1	Sairaalanrakennus	41
8.2	Maankäyttö	41
8.3	Asumispalvelujen tarvekartoitus	42
8.4	Omistajuus.....	42

1 Tausta

Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä omistaa Koljonvirran sairaalakiinteistön Iisalmen kaupungissa n. 6 km:n etäisyydellä keskustasta Ouluntien varressa. Tontilla sijaitsee vuonna 1964 valmistunut sairaalarakennus ja aluelämpölaitos. Aluelämpölaitoksen omistaa Savon Voima. Vanha, vuonna 1924 valmistunut päärakennus sekä entiset asuntolarakennukset ovat yksityisomistuksessa.



Kuva 1 Koljonvirran sijaintakartta

Ylä-Savon Soten päihde- ja mielenterveyspalveluilla on Koljonvirralla 26 sairaalapaikkaa, joista 6 on päihdepaikkoja. Lisäksi rakennuksessa toimii selviämisasema. Koljonvirran toiminnot siirretään vuonna 2016 keskusta-alueelle, jolloin sairaalakiinteistö jää kokonaan pois Soten käytöstä. Koljonvirran sairaalan jatkossa vapautuvista tiloista laadittiin esikartoitus tilojen jatkokäytöstä alkuvuodesta 2013. Kartoituksen pohjalta käynnistettiin hanke tilojen uusista hyödyntämismahdollisuuksista. Pohjois- Savon liitto myönsi hankkeelle 60 %:n rahoitusavustuksen maakunnan kehittämisrahasta. Hankkeen toteuttamisaika on 1.1- 31.8.2014. Pohjois-Savon liitto hyväksyi toteutusajan jatkamisen syksyllä 2014, koska kevään neuvotteluissa tuli esiin tarve selvittää myös uudisrakentamismahdollisuudet alueelle. Syksyllä 2014 rahoituslaskelmien perusteella todettiin, että alueelle ei ole mahdollista sijoittaa hankkeessa suunniteltuja toimintoja ilman julkista tukirahoitusta. Hanke keskeytettiin 5.11.2014 ARA:n ilmoitettua, ettei se ole rahoittamassa sairaalan peruskorjausta eikä erityisryhmien asumispalvelujen uudisrakentamista sairaala-alueelle.

1.1 Organisaatio

Hankkeelle on perustettu projektiorganisaatio kuntayhtymän projektiohjeen mukaisesti. Projektin johtajana ja ohjausryhmän puheenjohtajana on ollut toimitusjohtaja Leila Pekkanen sekä jäsenenä yhtymähallituksen puheenjohtaja Kauko Korolainen, Iisalmen kaupunginjohtaja Jarmo

Ronkainen sekä Pohjois-Savon liiton edustajana maakuntasuunnittelija Anneli Pehkonen ja ohjelmapäällikkö Soile Juuti 3.6.2014 alkaen.

Hankkeen projektipäällikkönä on ollut kuntayhtymästä Unto Maunu. Muina jäseninä ovat Kauko Korolainen ja Jouni Toppinen SOTE kuntayhtymä, Pirjo Pykäläinen ja Eija Heilio Iisalmen kaupunki, Petri Pietikäinen sekä Reijo Hynynen Ylä- Savon Kehitys Oy, Esa Jääskeläinen Econs Oy sekä Katja Lintunen insinööritoimisto Savolainen Oy. Maankäytön suunnittelun osalta asiantuntijoina ovat olleet Iisalmen kaupungin teknisestä keskukselta ja kaupunkisuunnittelusta Juhani Räisänen, Sari Niemi ja Annaelina Isola.

2 Hankkeen tavoite ja viitekehys

Hankkeen tavoitteena on analysoida tarkemmin rakennuksen potentiaalisia käyttömahdollisuuksia, selvittää lisää tilojen käytöstä kiinnostuneita yhteistyökumppaneita sekä laatia kullekin toimijataholle alustava suunnitelma tilojen hyödyntämismahdollisuudesta jatkopäätöksentekoa varten. Vasta tämän jälkeen voidaan tehdä päätös Koljonvirran tulevasta käyttötavasta investointi- ja kehittämishankkeineen. Kontekstin selvittämiseksi käydään läpi Koljonvirran rakennuksen ominaisuuksia, maankäyttöä ja sijoittumista palveluverkostoon sekä rahoitusmahdollisuuksia. Lisäksi on selvitetty case -kohteiden kautta toteutettuja sairaala-alueiden käyttötarkoituksen muutoksia sekä lähialueella käynnissä olevia vastaavia hankkeita.

Hankkeen keskeisenä tavoitteena on löytää sairaalarakennuksen säilyttämisen mahdollistava toiminta, jonka toteuttaminen on taloudellisesti kannattavaa. Vaihtoehtoisena tavoitteena on noussutesille valmistelutyössä uudisrakentamisen vaihtoehto purettavan rakennuksen tilalle.

2.1 Koljonvirran säilymisen edellytykset

Hankkeen tavoitteena on ennen kaikkea löytää tiloille yrityskäyttäjiä, jotta hienossa miljöössä sijaitseva sairaalakiinteistö pysyy hyötykäytössä.

Nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti tiloissa olisi mahdollista toteuttaa hoitolaitostyyppistä toimintaa, kuntouttavaa työtoimintaa, eritasoisesti tuettuja erityisryhmien asumispalveluja ja niiden lisäksi kiinteistössä on runsaasti toimistotiloja sekä eri käyttötarkoitukseen muutettavia kokoontumis- ja varastotiloja (mm. entisen pesula, liikuntasali- ja kokoustilat). Sijaintinsa puolesta kiinteistöllä voi olla myös matkailullisia hyödyntämismahdollisuuksia (sijainti Koljonvirran historiallisella alueella järvenrannalla). Koljonvirta sijaitsee myös lisälmen keskusta-alueen ja laajenevan Partalan asuntoalueen välissä, joten asuinalueena Koljonvirta täydentää olevaa verkostoa.

Hankkeen väliraportin yhteydessä tarkastelunäkökulmaa joudutaan laajentamaan itse kiinteistön säilyttämisestä Koljonvirran alueen säilymiseen palvelutoimintojen alueena, koska alueen kehittämiseksi hoivapalvelualueena on enemmän edellytyksiä kuin pelkästään sairaalarakennuksen säilyttämisellä hoivakäytössä.

2.2 Hoivapalveluiden yrityskeskittyminen ja yritysverkosto

Projektin valmisteluvaiheessa käytyjen keskustelujen perusteella jatkoselvittelyn työhypoteesiksi on asetettu julkisen ja yksityisen sektorin yhdessä toteuttama terveys- ja sosiaalipalveluihin keskittyvä palvelukeskus. Tavoitteena on löytää uusia tapoja sosiaali- ja terveysalan palvelujen tuottamiseen julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin yhteistyönä sekä yhdistää niihin myös muiden toimialojen

palveluja. Erityisesti haetaan mahdollisuuksia hyödyntää eri toimijoiden erityisosaamista samalla hakien synergiaa mm. tukipalveluita yhdistämällä. Osa tätä tavoitetta on luoda alueelle uusia hoiva-alan työpaikkoja.

2.3 Kiinteistön omistus- ja rahoitusvaihtoehdot

SOTE kuntayhtymän osalta hankkeen sisältönä on selvittää kiinteistön tuleva rooli joko osana omaa kiinteistöomaisuutta tai muut eri omistukselliset vaihtoehdot (myynti, kiinteistöyhtiö jne.) ja sen mukaiset investointitarpeet. Selvitykseen liittyy myös laajan maa-alueen kaavalliset mahdollisuudet. selvitys, säilytetäänkö kiinteistö yhtenä kokonaisuutena.

3 Taustaselvitykset

3.1 Koljonvirran historia

lisalmen maalaiskunta perusti vuonna 1884 vaivaistalon, jota varten se osti Pölkynniemestä Koljonvirralta lähes 247 hehtaaria maata. Vuonna 1924 ränsistynyt rakennus korvattiin uudella Axel Mörnen suunnitteleamalla kivirakennuksella, joka valmistui keväällä 1924. Hoitopaikkoja kunnalliskodissa oli 150. Pölkynniemen kunnalliskotitoimi myös psykiatrisena hoitopaikkana, sillä sen yksi osasto varattiin mielisairaille. Vuonna 1957 Pölkynniemeen valmistui uusi ajanmukainen mielisairasosasto.

Vanhusten hoito siirtyi Pölkynniemestä Brofieldin alueelle 1964 rakennettuun uuteen kunnalliskotiin (Aurinkokello) ja rakennukset siirtyivät Ylä-Savon B-mielisairaalan kuntainliitolle. 1970-luvulla mukaan tuli päihdehuolto ja kasvatusneuvola. Samaan aikaan siirryttiin käyttämään nimitystä Koljonvirran sairaala. Vuosituhannen loppupuolella tapahtuneiden organisaatiomuutosten seurauksena Koljonvirran kiinteistön omistajan ja toiminnasta vastaavan nimi muuttui useampaan kertaan, mutta vuodesta 2002 omistaja ja toimija on ollut Ylä-Savon Sote kuntayhtymä. Rakennuksessa on toiminut psykiatrinen aluekeskus, lisäksi osa rakennuksesta on ollut palveluasumiskäytössä. Tällä hetkellä rakennuksen n. 5000m² huoneistoneliöstä Ylä-Savon Soten käytössä on vajaa 2000 m².

Sairaalan yhteydessä on Savon Voiman omistama aluelämpölaitos, joka on rakennettu 2000-luvulla. Sairaalan yhteydessä olevat rakennukset (päärakennus, pienkerrostalot ja entinen asuntola) on myyty yksityisille. Hieman erillään sairaalarakennuksesta on rantasauna, jonka on rakentanut Ylä-Savon sairaanhoidon tukisäätiö ja se on mm. Ylä-Savon Soten työntekijöiden virkistyskäytössä.

3.1.1 Termistö

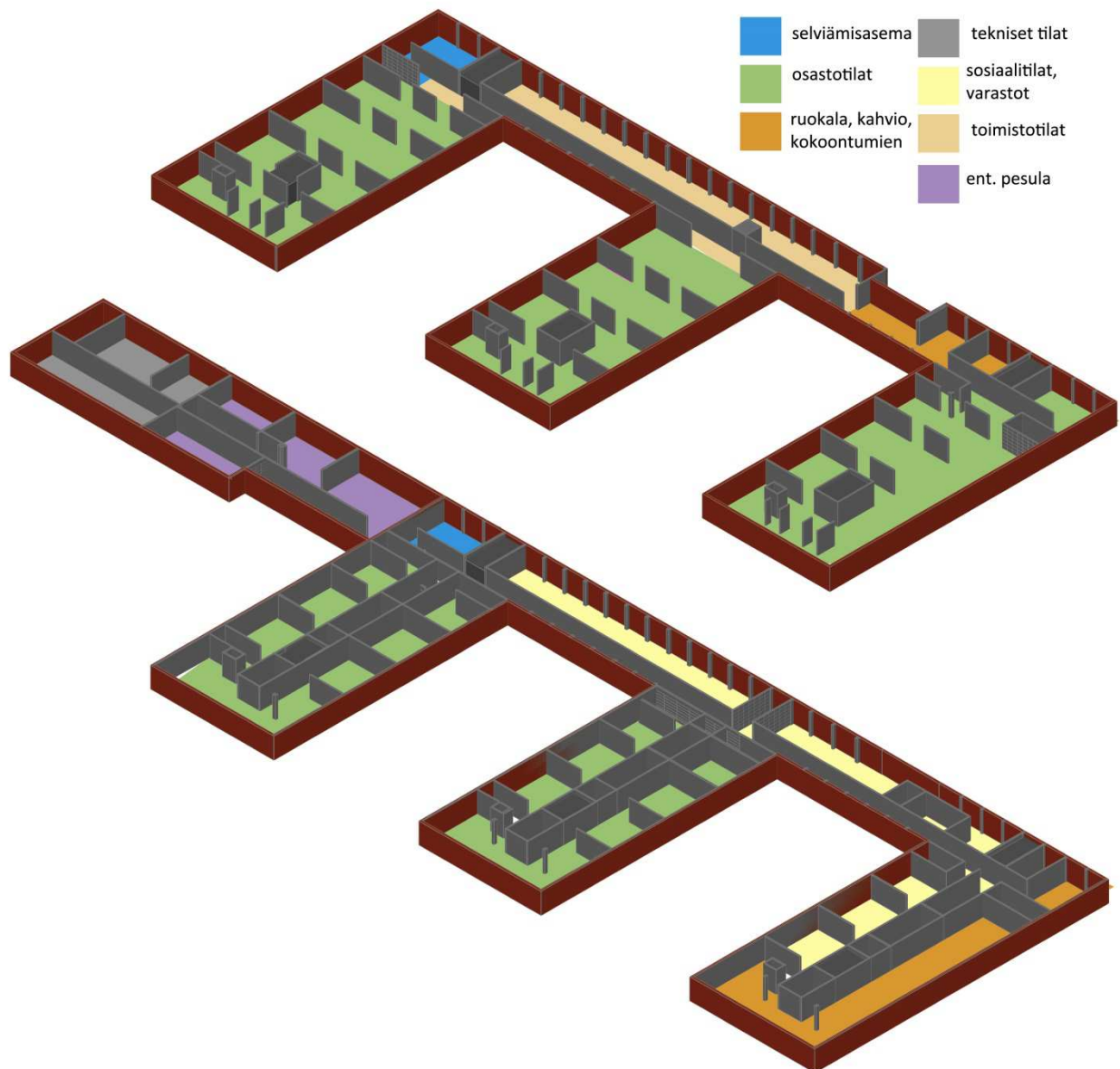
Sairaala-alue tunnetaan sekä Koljonvirtana että vanhan nimensä mukaisesti Pölkylänä. Ennen kunnan omistusta alue on tunnettu Fredrikdalin kartanona. Projektissa pohdittiin, kuinka pitkään rakennuksen nimeen yhdistetään mielisairaala ja minkä verran mielikuvilla on vaikutusta hankkeessa. Toisaalta alueella toimii sekä Koljonvirran leirikeskus, että Koljonvirran ratsastustalli, joten alueella toimivilla yrityksillä on yleisemmin käytössä Koljonvirtaan liittyvä nimi. Koljonvirran taisteluhistoriasta ja alueen yrityksistä johtuen sanalla on myös yleistä tunnettavuutta ja se osataan sijoittaa maantieteellisesti lisalmen alueelle.

3.2 Koljonvirran kiinteistö

Betonirunkoisen ja tiiliverhotun sairaalarakennuksen ulkomuoto on E-kirjain, jossa varsiosassa on yhden käytävän varrella olevia huonetiloja ja siipiosissa osastot. Rakennus sijoittuu rinteeseen siten, että sakarat yhdistävä 2-kerroksinen runko-osa on itä-länsi – suuntaan rinteessä ja siitä 2-kerroksiset maanpäälliset osastot suuntaavat etelään. Runko-osan länsipääty on 1-kerroksinen ja siihen sijoittuu tekniset tilat ja entinen pesula. Rakennuksen yhteydessä on myös varastorakennuksia sekä aluelämpölaitos. Rakennusvalvonnan rekisterin mukaan bruttoala on 5685 m² ja tilavuus 17580 m³.

Rakennuksen käyttökustannukset olivat vuonna 2013 264.048 € eli vajaa 4€/kk/br-m2.

Käyttökustannuksista puolet muodostuu sähköstä, vedestä ja lämmityksestä. Käyttökustannuksissa on huomioitava, että iso osa rakennuksesta on poissa käytöstä, mutta pidetään lämpimänä.



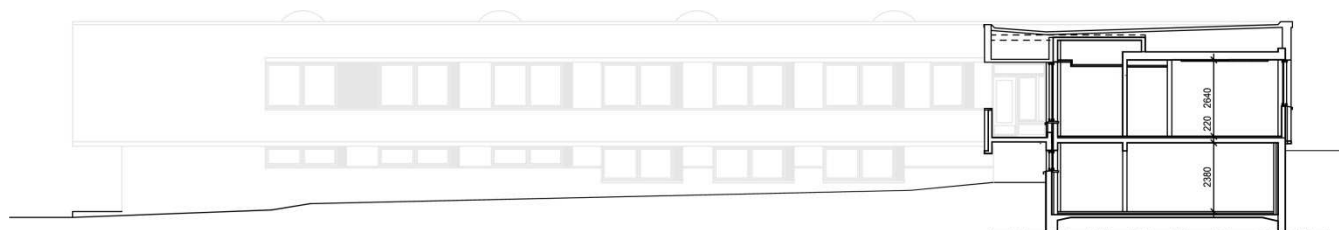
Kuva 2 Koljonvirran sairaalan rakenne ja tilojen käyttötarkoitukset. Vain osa osastoiloista on käytössä

toimintaa.

Siipiosien (sakaroiden) runko perustuu ratkaisuun, jossa ulkoseinillä on huonelinjat ja niiden edessä käytävät. Käytävien väliin jää tekniikka- ja huoltovyöhyke (portaat, huuhteluhuoneet, talotekniikan vaakakanavat, wc:t jne). Rakennuksen kantava runko muodostuu pääasiassa teräsbetoniseinistä, aukkojen ylitykset on tehty teräskiskoilla. Rakennerratkaisu asettaa rajoituksia tehtäville muutostöille. Rajoituksia aiheuttaa myös rakennekorkeus, pohjakerroksen korkeus on 2380 mm ja ylemmän kerroksen 2640 mm.

3.2.1 Rakennuksen kunto

Instaro Oy on laatinut kuntotutkimuksen, tutkimusraportti on päivätty 3.5.2013. Kokonaisuudessaan sisäilman laadun ja korjauskustannusten kannalta merkittävimmät kosteusongelmat ovat 0. kerroksen alapohjan tojax- eristeiden sekä maanpinnan alla olevien ulkoseinien mineraalivillaeristeiden kosteusvauriot, jotka edellyttävät mm. alapohjarakenteen uusimista. Myös nykyinen parvekerakenne tulee uusiksi. Ulkoseinärakenteissa on tehtävä tiivistyskorjauksia sekä uusittava vanhat ikkunat ja ovet. Sisätiloissa on tehty osittaisia saneerauksia, mutta käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä on kaikki pintarakenteet käytävä läpi, erityisesti vesieristeet. Talotekniikka on yleisesti ottaen käyttöönsä päässä, osittaista uusimista on tehty. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä uusitaan kaikki talotekniset järjestelmät. Piha-alueelle tulee rakentaa salaojitus sekä hulevesijärjestelmä ja uusiksi kaikki pintarakenteet. Rakennuksen osastosiivissä on hissit, mutta ne eivät täytä esteettömän hissien (EN 81-70) vaatimuksia.

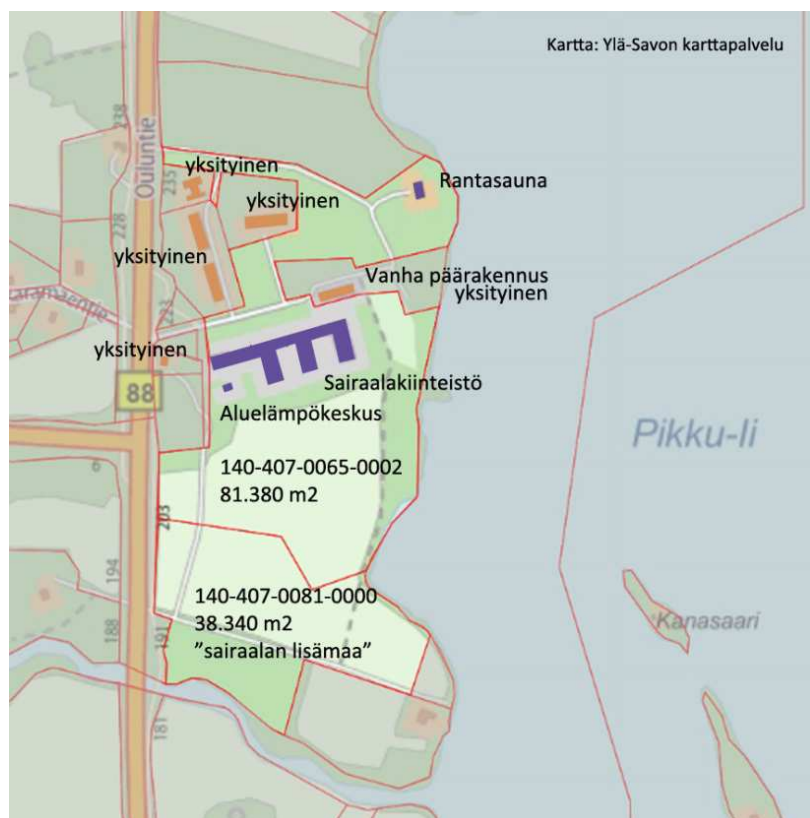


Kuva 3 Leikkaus. Siipiosat yhdistävän rungon parvekeosalla eristepaksuus on osin vain 50mm.

3.3 Kaavoitus ja fyysinen ympäristö

Iisalmen kaupungin kaupunkisuunnittelu on laatinut selvityksen Koljonvirran maankäytännön edellytyksistä ja kaavallisesta tilanteesta (liite 1). Alue kuuluu maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeään alueeseen, jolle on annettu suunnittelumääräys, lisäksi alueella oleva vanha päärakennus on suojeltu. Alueen suojelumerkinnät rajoittavat alueen maankäyttöä, lisäksi on huomioitava melu- ja tulva-alueiden aiheuttamat rajoitukset.

Koljonvirran sairaala-alueen tontti on kooltaan 81.380 m² (140- 407- 0065-002) ja Ylä-Savon Sote omistaa myös viereisen tontin ”sairaalan lisämaa”, kooltaan 38.340 m². Sairaala-alueesta on lohkottu rakennusten myynnin yhteydessä tontteja, josta on seurannut tonttirakenteen pirstaleinen muoto. Sairaala-alueen tonteille on yhteinen liittymä Valtatieltä (Ouluntie). Sairaalakiinteistölle pääsee myös eteläisemmän liittymän kautta vanhaa Ouluntien linjausta pitkin. Kaavoitus pitää tielinjauksen käyttöä suositeltavana ja se mahdollistaa sairaala-alueen logistisen erottamisen muista rakennuksista.



Kuva 4 Koljonvirran kiinteistö ja omistussuhteet

3.3.1 Saavutettavuus

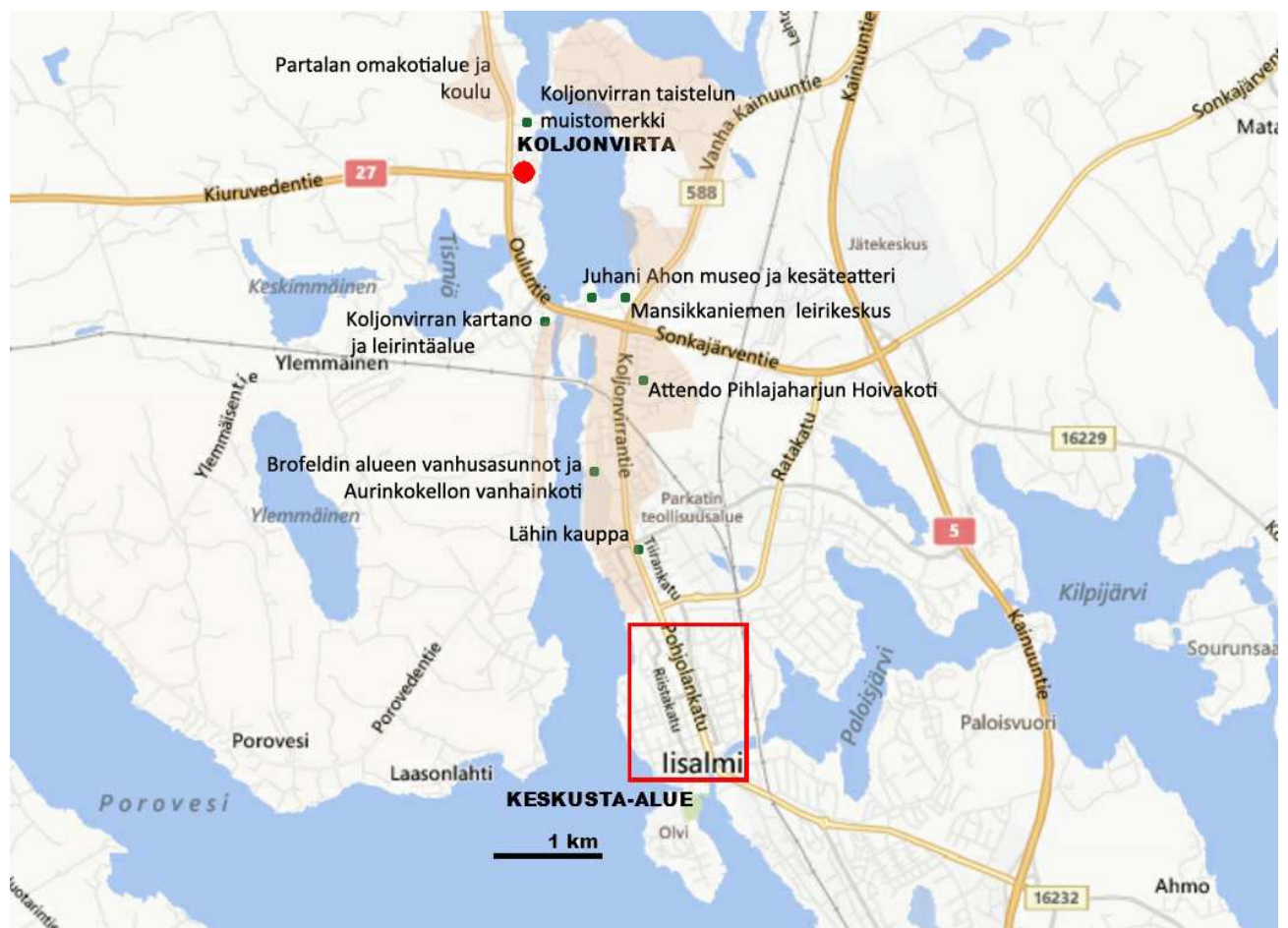
Tilastokeskus on selvittänyt kunnan keskustassa, lähiössä tai sivutaajamassa asuvan lapsiperheen sekä ikääntyneiden kohtuullisena pitämää keskimääräistä etäisyyttä palveluihin. Kun lapsiperheelle elintarvikeliike voi olla 1-2 km:n päässä ja lääkäripalvelut 2-5 km:n päässä, ikääntyneille vastaavat palvelut tulee olla alle kilometrin tai korkeintaan kahden kilometrin päässä. Tätä tutkimusta vasten Koljonvirran sijainti yli 5 km:n päässä palvelurakenteesta asettaa rajoituksia toimintojen sijoittumiselle.

Koljonvirran sairaala-alue sijaitsee erillään taajamapalveluista, mutta luonto ja historialliset kohteet ovat lähietäisyydellä. Suomen sodan aikainen taisteluala sijaitsee sairaala-alueen ympärillä ja mm. siihen liittyvä muistomerkki on sairaalan tontilla ja toinen lähistöllä, Juhani Ahon museon yhteydessä.

Lisäksi alueella toimii Koljonvirran leirintäalue, jonka toimintaan kuuluu runsaasti tapahtumatarjontaa. Mansikkaniemellä on taasen Ylä-Savon seurakuntayhtymän leirikeskus. Juhani Ahon museon yhteydessä on myös kesäteatteri. Lähin asuinalue on Partalan alue, jossa sijaitsee myös ala-aste.

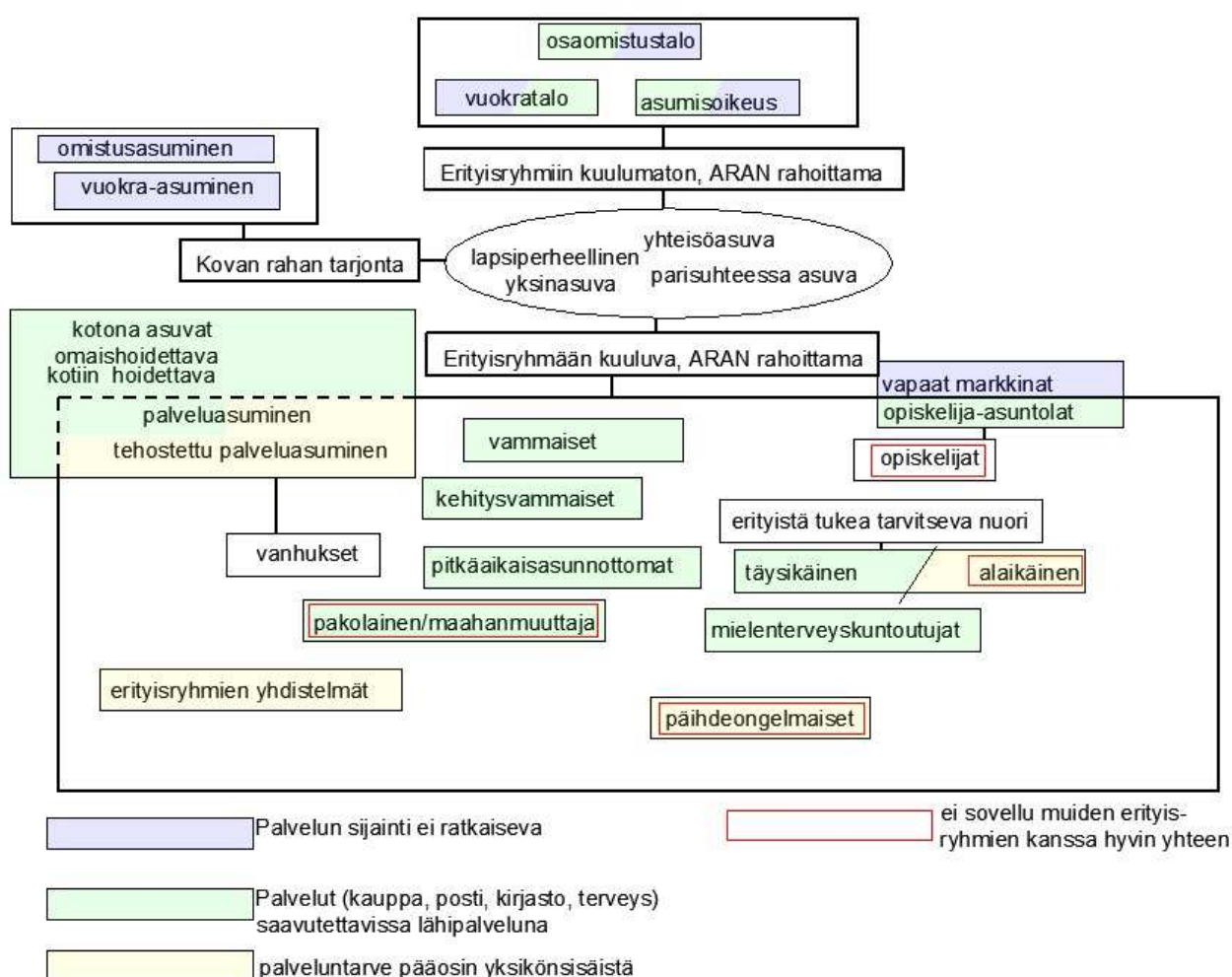


Kuva 5 Kunnan keskustassa asuvien ikääntyneiden kohtuullisena pitämä keskimääräinen etäisyys eräisiin palveluihin
Kuluttajatutkimuskeskus, Kytö ym. 2003, lähde Tilastokeskus



Kuva 6 Koljonvirran alueen lähipalvelut sekä lähietäisyydellä toimivat asumispalveluyksiköt. Keskusta-alueella on lisäksi vanhusten ja kehitysvammaisten eritasoisia asumispalveluita.

Paikallisliikenteen vuoroja kulkee päivittäin Koljonvirran sairaalalta kaupunkiin (+ toisin päin) n. tunnin välein 7.00- 16.00 välisenä aikana, mutta matka kestää suhteellisen kauan (n. 1 t), koska reitti ei kulje suoraan keskustan ja Koljonvirran välillä, vaan kiertele eri puolilla kaupungin pohjoisosassa. Parhaat julkisen liikenteen yhteydet ovat normaaleilla Ouluntietä käyttävillä linja-autovuoroilla, joilla pääsee koulupäivinä klo 7-19 noin tunnin välein molempiin suuntiin ja matka-aika n. 30min. Viikonloppuisin ja kesäisin yhteydet ovat heikommat, mutta edelleen kohtuulliset. Ylä-Savon seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (2010) esitetään kantatien 88 (Ouluntie) muuttamista valtatieksi. Iisalmi-Vieremä – työmatkaliikenteen vuoksi linja-autoliikenteen säilymisedellytykset ovat hyvät. Myös kevyen liikenteen yhteydet alueelle ovat hyvät.



Kuva 7 Asumisryhmien sijoittumismahdollisuudet Koljonvirralle tarkasteltuna lähipalvelujen saavutettavuuden kannalta.

3.4 Toteutetut sairaalakiinteistöjen ja alueiden muutokset

Selvityksessä käytiin läpi sairaalakiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksia Kontioniemessä, Kiljavalla, Kinkomaalla, Pikonlinnassa ja Turun sairaalassa. (Liite 2)

Yhteistä kohteille on se, että niiden uusi tulevaisuuden käyttöajatus liittyy hoivaan, hyvinvointiin ja asumiseen. Painotukset riippuvat sijainnista (väestöpohja, saavutettavuus), ympäristöstä ja kiinteistömäärästä. Kaikissa tapauksissa uusi alku on vaatinut kovia ponnisteluja ja pitkämielisyyttä. Tosin näidenkin kohteiden osalta kehittäminen on ajoittunut Kontioniemeä lukuun ottamatta v.2008 alkaneen talouskurimuksen aikaan.

Näiden esimerkkien pohjalta ajatellen Koljonvirran sairaalakiinteistön käyttöajatuksena voisi olla keskitetty spesifinen kuntoutus- tai muu erityispalvelun yksikkö, joka tuottaa alueelle yhteisiä keskitettyjä palveluja tai hoivapalvelut, tuottajana muutama (2-3) toimijaa, lisäksi tukipalveluja (mm. ruoka).

Esimerkkikohteisiin verrattuna sijoitteluvapauksia tuo kiinteistön kamppapohja. Sitä tuo myös lisärakentamismahdollisuus. Toisaalta kiinteistön matala kerroskorkeus ja vaativa peruskorjaustarve asettavat sekä teknisiä että taloudellisia haasteita. Esimerkkikohteissa perusrakenteet ovat yksinkertaisia ja huonekorkeudet suuria.

3.5 Maakunnallinen tarve

Pohjois-Savon maakuntavaltuusto hyväksyi marraskuussa 2013 maakuntasuunnitelman ja maakuntaohjelman (2014- 2017), jossa on listattu viisi innovaatiokärkeä. Näistä yksi on terveysklusteri ja sen yhtenä osa-alueena palvelukonseptit ja palveluvienti. Maakunnallisesti on selkeä tarve kehittää hyvinvointialan palveluita.

Toukokuun 2014 lopussa julkaistu Itä- ja Pohjois-Suomen alueellinen suunnitelma 2014- 2020 ottaa kantaa harvaan asuttujen alueiden palvelusaatavuuteen. ”Palveluiden turvaaminen edellyttää uudenlaisia toimintatapoja ja innovaatioita palveluiden tuottamiseen. Verkostomaisen toiminnan merkitys korostuu, jotta kaikkien aktiivisten toimijoiden resurssit ja osaaminen voidaan yhdistää ja hyödyntää. Myös hyvinvointi- ja koulutuspalvelujen järjestämisessä harvan asutuksen alueella tarvitaan uudenlaisiin yhteistyöverkostoihin ja sosiaalisiin innovaatioihin perustuvia toimintatapoja, vuorovaikutusrakenteita ja niiden pilotointia. ”

Maakunnallisen kehitystarpeen lisäksi toinen hankkeiden käynnistävä tekijä on tyhjenevien kiinteistöjen uusiokäyttötarve, julkisten hyvinvointipalveluiden keskittyessä. Siilinjärvellä sijaitseva Tarinan sairaalacampus lakkautetaan 2015. Oiva Riihi Oy avasi jo alueelle lastensuojelulaitoksen, joka avautui vuoden 2013 lopussa. Käyttötarkoituksen muutos – ja uudishankkeita, joille haetaan ARA-rahoitusta, on vireillä useissa kunnissa.

Väestön ikääntyminen nostaa palvelutarvetta ja kotiin kohdistettavia palveluita on tarve kehittää laitoshoidon vähentämiseksi. Tämä johtaa siihen, että laitos- ja palveluasumisen piiriin ohjataan vain erittäin monipuolisen avun ja valvonnan tarpeessa olevia asiakkaita. Kun kannattavuuden kannalta haetaan yli 16 hengen ryhmäkokoja, on esim. tehostetun palveluasumisen tarpeessa olevien työikäisten muistisairaiden tai nuorten aikuisten skitsofreniapotilaiden tarve 5-6 paikkaa Ylä-Savon Soten alueella. Vaikka taloudellisesti olisi perusteltua koota erityisryhmien palveluasumisen tarve yhteen laajempaan yksikköön, tulee ongelmaksi etäisyydet sekä omaisiin että sosiaaliseen verkostoon. Tästä syystä asumispalveluita suunnitellaan oman terveydenhuoltoalueen yhteyteen. Lähiyhteys terveydenhuolto-organisaatioon myös varmistaa hoitosuhteen säilymisen ja tiiviin yhteistyön. Asumisyksikön kannattavuuden kannalta on joko haettava asiakaskuntaa ympäristöstä tai kehitettävä toimintamalli palveluverkostosta, jossa erilliset pienet asumisyksiköt voivat jakaa palvelutuottamiskuluja siten, että toiminta on taloudellisesti kannattavaa. Tämä aiheuttaa haasteita mm. lupakäytännön osalta, mutta avaa mahdollisuuksia palvelujen tuottamisen juuri paikalliseen tarpeeseen. Tältä osin keskusteltua ja kehittämistyötä on tehtävä yhdessä AVI:n ja Valviran kanssa.

4 Yritysneuvottelut ja vaihtoehtoselvitykset

4.1 Yritysten lähtökohdat ja kumppanuuden mahdollisuudet

Kumppanuuskartoituksen pohjana käytettiin Ylä-Savon yritysrekisteriä (<http://uppersavo.tx.fi/>).

Yritysrekisterin toimialahaun päätoimiala – valintakriteerinä käytettiin Terveys- ja sosiaalipalveluita ja alatoimialan – valintakriteerinä 861 Terveystenhuollon laitospalveluita, 87 Sosiaalihuollon laitospalveluita ja 88 Sosiaalihuollon avopalveluita. Näillä valintakriteereillä kumppanuuskartoitukseen valikoitui 84 yritystä.

Kumppanuuskartoituksen yritysten määrä toimialoittain:

- Terveystenhuollon laitospalvelut 3
- Sosiaalihuollon laitospalvelut 38
- Sosiaalihuollon avopalvelut 43

Haettua yritysrekisteriä karsittiin rajoittumaan yritysmuodoltaan avoimiin yhtiöihin, kommandiittiyhtiöihin ja osakeyhtiöihin. Tällä rajauksella kartoitettavien yritysten määrä saatiin supistettua 44 kappaleeseen. Tämän jälkeen rajoitettiin lasten päivähoitoa tarjoavat yritykset pois, jolloin yritysten määrä saatiin supistettua 36 kappaleeseen. Listalta poistettiin vielä aiemmin kontaktoidut 4 yritystä. Tämän jälkeen kartoitetut 32 yritystä käytiin yksitellen läpi analysoiden yrityksen toimiala, tarjoamat palvelut ja henkilöstömäärä. Analyysin pohjalta kontaktoitavien yritysten määrä saatiin rajoitettua 13 kappaleeseen. Nämä 13 yritystä kontaktoitiin puhelimitse. Käydyssä keskustelussa yrittäjälle kuvattiin Koljonvirta – projektin tavoite ja sairaala-alueen mahdollistamat mahdollisuudet liiketoiminnan laajentamiseksi. Lisäksi alueen hyödyntämismahdollisuuksista kiinnostuneille tahoille toimitettiin kirjallinen yhteenveto hyödyntämismahdollisuuksista sähköpostitse.

4.2 Yritysneuvottelut ja käyttötarkoitukset

Yritysneuvotteluja käytiin sekä Ylä-Savon Kehityksen kartoittamien, sekä aiemmin hankkeesta kiinnostuneiden yritysten kanssa. Osassa keskusteluista mukana oli myös Ylä-Savon Soten edustajia tuomassa esiin asumispalveluiden alueellista tarvetta.

Mikäli koko rakennukseen ei löydy riittävää käyttötarkoitusta, on myös mahdollista purkaa osa sairaalarakennuksen tiloista, esim. länsipään huoltosiipi tai itäisin siipi. Itäisen siiven purkaminen avaisi näkymää Oulun tielle siten, että vanha päärakennus tulisi esiin. Pieni lisärakentaminen on mahdollista ilman asemakaavan laadintavelvoitetta. Kaupunkikuvallisesti toivotaan, että lisärakentamista ei tule

nykyisen päärakennuksen eteen, eteläpuolelle. Toivottavaa on, että rakennuksen perusluonne etelään päin avautuvine maisemaikkunoineen säilyy.

Neuvottelukumppani	Nykyinen toiminta	Koljonvirran kiinnostavuus
Ilvola-säätiö	Vanhusten asumispalvelut Asumista tukevat palvelut kuten ruoka-, päivä- ja pesulatoiminta	Kehittämistarpeet keskittyvät ensisijaisesti omiin kohteisiin keskustassa ja Brofeldtin alueella. Voi toimia asumispalvelujen toteuttajana, mikäli tarvetta uusille erityisryhmille.
Asumisen Tuki Elohelmi Ky	Tukee erityisryhmien asiakkaiden arjen sujuvuutta ja toteuttaa päivätoimintaa	Kiinnostunut tuottamaan päivätoimintapalveluita. Mahdollisesti kiinnostunut ns. intervalliasunnoista omille asiakkaille
Validia Asumispalvelut Oy	Vammaispalvelulain mukaiset asumis- ja päivätoimintapalvelut	Yritys hakee sijoituspaikkaa alueelliselle n. 15 hengen aiovamma-asiakkaiden asumisyksikölle, josta puolet enemmän kuntouttavaa asumista. Toimintaa jo lisalmessa
OIVA Riihi Oy	Lastensuojelu- ja mielenterveysasiakkaiden kuntoutus-, asumis- ja ohjauspalvelut	Kiinnostunut tuottamaan asumis- ja kuntoutuspalveluita mielenterveyskuntoutujille. Lastensuojelutoiminta ei sovellu, koska alueella on yksityinen päihdekuntoutusyksikkö. Toimintaa on jo lisalmessa.
Vaalijalan kuntayhtymä	Kehitysvammaisten kuntoutus-, asumis- päivä-, ja työtoiminta sekä perhehoito	Yritys hakee sijoituspaikkoja 12- 15 paikan asumispalveluyksiköille. Koljonvirta ei kuitenkaan ole soveltuva, koska etäisyys palveluverkkoon on liian pitkä.
TOIMI-säätiö	Työtoimintapalvelut	Kiinnostunut tuottamaan työtoimintapalveluilta, mikäli alueelle muodostuu riittävä asiakaskunta (ryhmäkokoo n. 12 asiakasta)
Ylä-Savon Sote	14-paikkainen psykiatrinen osasto 6704 12-paikkainen mielenterveys- ja päihdeosasto 6702 Selviämisasema Akuuttityöryhmä	Nykyiset toiminnot siirtyvät keskusta-alueelle. Oma tarve kuntouttavalle nuoriso-osastolle (5-6 paikkaa) ja 20- 35 vuotiaille (5-6 paikkaa) Ennen vanhuusikää dementoituneet, oma tarve 5 paikkaa
Jaakonranta-Yhteisö Oy	Päihdeongelmaisten asumispalvelut	Yrittäjä on luopumassa yrityksestä 3- 4 vuoden sisällä. Toiminta on mahdollisesti päättymässä
Vetrea Terveys Oy	Kuntoutus-, asumis- ja kotihoitopalvelut. Terveyspalvelut Veteraanipalvelut	haasteellisesti käyttäytyvät geriatrikot (12 paikkaa) ja päihdetaustaiset nuoret geriatrikot (12 paikkaa)

Lapinlahden Virkku Oy	Mielenterveyskuntoutujien asumis- ja päivätoimintapalvelut	Kiinnostunut tuottamaan asumis- ja kuntoutuspalveluita mielenterveyskuntoutujille, olemassa olevan toiminnan laajentaminen
Esperi Care Oy	Mielenterveyskuntoutujien asumis- ja päivätoimintapalvelut	Kiinnostunut tuottamaan asumis- ja kuntoutuspalveluja mielenterveyskuntoutujille.
Kolmas sektori (Mielenterveyden keskusliiton paikallisyhdistykset)	Päivä-, ja työtoimintapalvelut ja vertaistukitoiminta	Päivä-, ja työtoimintapalvelut ja vertaistukitoiminta

Ylä-Savon Kehitys Oy kontaktoi lisäksi hankkeesta kiinnostuneita tahoja:

Alustavasti kiinnostuksensa Koljonvirran alueen ja sairaalakiinteistön hyödyntämiseen ilmaiseita yrityksiä tai tahoja ovat; Attendo Oy, Mediverkko Yhtymä Oy (Karekuntoutus Oy), Runnin Kartanonmäki Oy ja Iisalmen Nuorison Tuki ry (Intry).

Pienemmät 1-4 työntekijän hoiva-alan yrittäjät kertoivat alan kovasta kilpailusta ja siitä, että suuret ketjut valtaavat alaa. Tavoitteena heillä oli pääosin säilyttää nykyisen lainen liiketoiminta olemassa olevissa tiloissa ja varsinaista laajennushalukkuutta heillä ei ollut.

4.3 Matkailu- ja hyvinvointipalvelut

Projektityöryhmä selvitti käydyissä neuvotteluissa kiinnostusta muodostaa palvelutoimintaan keskittyvä yksikkö Koljonvirralle. Palvelusektorilta selvitettiin sekä hyvinvointi- että matkailupalveluun liittyviä vaihtoehtoja. Majoituspalvelutarjontaa on runsaasti Koljonvirran lähialueilla.

Maaseutumatkailua tarjoaa sekä Koljonvirran leirintäalue että Runnin kylpylä. Lisäksi alueella on pienempiä majoitus- ja ohjelmapalveluiden tuottajia. Keskusta-alueella on lisätty hotellimajoitusta, mm. Hotelli Artoksen laajennus sekä Seurahuoneen uudelleen avaaminen. Lisäksi Peeässä on julkistanut suunnitelman Sokos Hotelli Koljonvirran laajentamisesta. Vaikka Iisalmen alueella on muutama viikonloppu, jolloin hotellikapasiteetti on täynnä, ei perusteita lisävuodepaikoille ole.

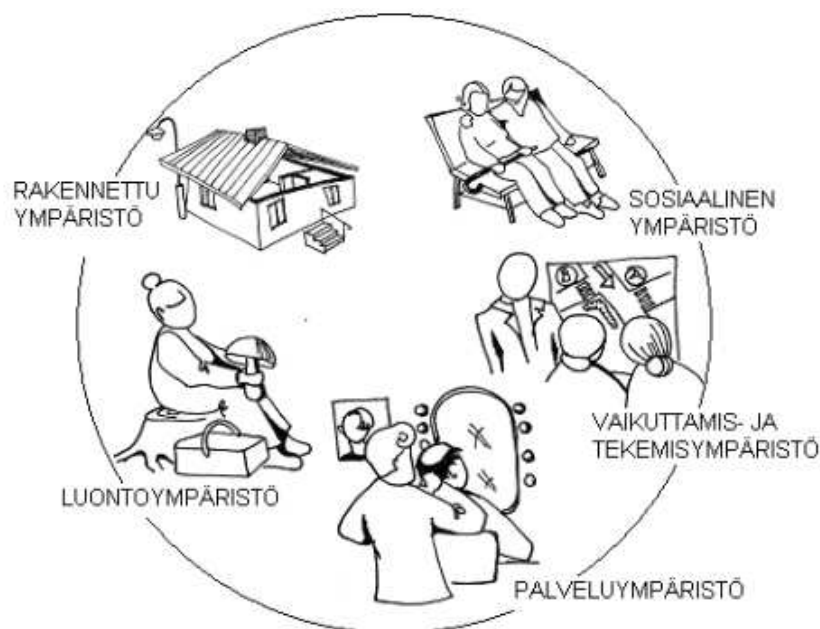
Eri tahojen kanssa käydyissä keskusteluissa tuli esiin ideoita mm. kuntoutus- ja työhyvinvointipalveluista, mutta puhtaasti hoivapalvelutarjontaan perustuva liiketoiminta pysty ylläpitämään koko kiinteistöä. Palvelutarjonnan kiinnostavuuteen vaikuttaa etäisyys

taajamapalveluihin ja liikenneyhteydet. Hoivapalvelutarjonta ilman siihen liittyvää asumistoimintaa ei pysty täyttämään kiinteistöä.

4.4 Asumispalvelut

Asumispalvelut ovat sosiaalihuoltolain mukaisia sosiaalipalveluja, joiden järjestämisestä vastaa kunta. Asumispalveluja järjestetään myös vammaispalvelulain ja kehitysvammaisten erityishuollosta annetun lain (kehitysvammalain) perusteella. Asumispalvelut on tarkoitettu henkilöille, jotka tarvitsevat eriyistä tukea ja palveluja asumisensa järjestämiseen. Erityisryhmiksi luetaan esimerkiksi asunnottomat, pakolaiset, erityistukea tarvitsevat nuoret, opiskelijat, mielenterveys- ja päihdeongelmaiset, vammaiset henkilöt, muistisairaajat ja huonokuntoiset vanhukset.

Asumispalvelujen sijoittamista mietittäessä on huomioitava ns. asumisen laatuympyrä. Onnistuneessa asumispalveluiden sijoittamisessa kaikki eri osapuolet on huomioitu. Asumispalveluiden sijoittamisen kannalta ongelmallisena on vaikuttamis- ja tekemisympäristön sekä palveluympäristön nivominen osaksi Koljonvirtaa. Asukkaiden on pystyttävä valitsemaan kiinnostuksensa ja kuntonsa mukainen toimintaverkosto, tästä syystä alueelle tuodut yksittäiset toimintaryhmät tai kokoontumiset eivät riitä täyttämään laatukriteeriä, vaan asukkaan on pystyttävä hakeutumaan palvelun ääreen.



Kuva 8 Asumisen "laatuympyrä"

Mahdollisimman monimuotoiseen asumisyhteisöön tähtää myös valtion hallinto. Esimerkiksi Valtioneuvoston vuonna 2012 tekemän periaatepäätöksen¹ mukaan hallitus on sitoutunut jatkamaan rakennemuutosta ja kehittämään palveluja, jotka mahdollistavat myös vaikeimmin vammaisten henkilöiden asumisen lähiyhteisössä. Sama tavoite koskee myös muita asumispalveluiden piirissä olevia, koska omatoiminen asioiminen ympäristössä on sekä sosiaalisesti että fyysisesti oleellista.

Jos Koljonvirran sijaintia tarkastellaan asumispalveluiden kannalta, useat asumisryhmät rajautuvat pois. Koljonvirta ei pysty muodostamaan sellaista asumiskeskittymää, että lähipalveluita, kuten elintarvikemyymälää, lääkäripalveluita tai kauneuspalveluita olisi kannattavaa perustaa. Palvelu on haettava keskustasta joko julkista liikennettä käyttäen tai omatoimisesti. 7 km:n etäisyys taajamapalveluihin rajoittaa merkittävästi omatoimista liikkumista, vaikka keskustasta ulottuu kevyen liikenteen väylä sairaala-alueelle ja Partalan koululle

4.5 Tuki- ja palveluasuminen

Tuki- ja palveluasuminen on tarkoitettu henkilöille, jotka tarvitsevat enemmän asumiseen tukea kuin tavanomaiseen asuntoon voidaan järjestää. Tehostetussa palveluasumisessa avun, hoivan ja valvonnan tarve on ympärivuorokautista. Palveluasumiseen, erityisesti tehostettuun palveluasumiseen liittyy se, että asukkaan kyky asioida omatoimisesti palveluverkostossa on merkittävästi heikentynyt tai puuttuu täysin. Asumisen laatuksiteerit säilyvät edelleen samana, mutta palvelut on tuotava asukkaan luo. Tällöin asumisen fyysinen sijainti ei ole enää niin merkittävä. Kun vaikuttamis- ja tekemisympäristön osuus pienenee, korostuu rakennetun ympäristön ja luontoympäristön merkitys. Koljonvirran alueella on merkittävät luontoarvot ja peruskorjauksen kautta on mahdollista luoda viihtyisiä, esteetön ja toimiva rakennettu ympäristö. Koljonvirta soveltuu tehostetun palveluasumisen sijoituspaikaksi tai sellaisten tuki- ja palveluasumiseen, jossa muusta syystä on tarve rajoittaa tai rauhoittaa yhteyttä palveluyksikön ulkopuolelle.

Valvontaviranomaiset suosittelevat, että tuki- ja palveluasumista ei niputettaisi yhteen palvelukeskittymiksi. Koljonvirralla pidettiin palaveri 3.12.2013, jossa alueeseen tutustuivat aluehallintoviraston ylitarkastajat Marita Uusitalo sekä Sirkka Koponen. Käydyn keskustelun perusteella Koljonvirran rakennuksen muoto voisi mahdollistaa useiden toimijoiden sijoittumisen kiinteistöön, sillä kullekin on mahdollista muodostaa oma kokonaisuus piha-alueineen. Koljonvirta

¹ Valtioneuvoston periaatepäätös Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palvelujen turvaamisesta, Sosiaali- ja terveysministeriö 2012

voisi muodostaa toimintakeskusmallisen kokonaisuuden, jossa on useita toimijoita sekä erityyppisiä asumisvaihtoehtoja. Haasteena on löytää yritysten välinen yhteistyömuoto, joka mahdollistaa alueen tarpeiden mukaisten myös pienempien yksiköiden kannattavuuden. Yhteistyömahdollisuudesta joudutaan neuvottelemaan mm. Valviran kanssa, koska tällä hetkellä lupakäytännöt ovat yrityskohtaisia. Tämä vaikuttaa mm. mahdollisuuksiin ostaa yövalvontaa toiselta yrittäjältä.

4.6 Kiinteistökehitys ja alueen kaavoittaminen

Hankkeen aikana on ilmennyt, että ns. entinen asuntolarakennuksen tontti on myytävänä sekä Jaakonranta Yhteistö OY:n omistama vanha päärakennus on ostettavissa. Koska nykyinen tonttirakenne on sirpaleiden, näiden tonttien osto mahdollistaa tontin yhtenäistämisen ja kaavallisen kehittämisen. Hankkeessa selvitetään lisärakentamismahdollisuuksia sekä nykyisellä tonttikoolla että laajennetulla siten, että on tutkittu eri volyymivaihtoehtoja huomioiden palvelurakentaminen, asuinrakentaminen ja loma-asuminen. Alueen kaavoittaminen mahdollistaa hankkeen rahoittamisen kiinteistökehittämisen kautta, joko rakennuttamalla kiinteistöä tai tonttien myymisen kautta. Alueen rakentamisen kehittämistä tukee myös toimiva aluelämpölaitos.

4.7 Rahoitusmahdollisuudet

4.7.1 Rakennerahastot

Rakennerahastokausi on kuusi vuotta pitkä ja uusi kausi alkaa 30.6.2014. Kuitenkin mm. kansallinen lainsäädäntö ja täytäntöönpano-ohjeet puuttuvat vielä. Tästä syystä hankkeen tässä vaiheessa on voitu käydä läpi pääosin edellisen rakennerahastokauden linjauksia. On kuitenkin oletettavissa, ettei linjauksiin ole tulossa suuria muutoksia seuraavalle kaudelle. ELY-keskuksen osalta arvio on, että uuden kauden mukaisten päätösten valmistelu alkaa elo-syyskuussa. Alkavalla kaudella Pohjois-Savon tukipäätösten käsittely siirtyy Etelä-Savon ELY-keskukseen.

Itä- ja Pohjois-Suomen alueellinen suunnitelma 2014-2020 on julkaistu 28.5.2014. Toimintalinjoja suunnitelmassa on viisi, joista EAKR-rahoitteisia on kaksi; PK-yritystoiminnan kilpailukyky (TL1) ja Uusimman tiedon ja osaamisen tuottaminen ja hyödyntäminen (TL2). Koljonvirta-hankkeen kannalta rahastojen kautta voi löytyä tukea yritysten uuden palvelun kehittämistyöhön ja tätä kautta sijoittumiseen Koljonvirralle.

4.7.1.1 Pohjois-Savon liiton tuet, rakennerahastokausi 2007- 2014 / Soile Juuti 30.4.2014

Maakunnan kehittämisraha

- rahaston tarkoituksena on tueta hankkeita, jotka tähtäävät elinkeinopoliittisen ja alueellisen yhteistyön kehittämiseen ja jotka toteuttavat maakuntaohjelmassa esitettyjä tavoitteita
- Koljonvirran hankeselvitystä on tuettu kehittämisrahalla

Pohjois-Savon kehittämisrahasto

- rahasto tukee yritystoiminnan edistämistä ja innovatiivisia kehityshankkeita. Rahaston kautta ei tueta investointeja, mutta rahoitusta voidaan käyttää tutkimus- ja tuotekehitys- sekä koulutushankkeisiin. Kehittämisrahaston osuus voi olla enintään 70 % hankkeen kokonaiskustannuksista. Hakijan on myös itse osallistuttava hankkeesta aiheutuviin kustannuksiin.

EAKR (Euroopan aluekehitysrachasto)

- rahasto mahdollistaa infrahankkeiden rahoittamiseen, mutta komissio suhtautuu hyvin tiukasti varsinaisiin infrainvestointeihin. Tällä hetkellä ei oteta vastaan investointihakemuksia.
- rahaston kautta voisi kuitenkin olla mahdollista tukea esim. vanhan Ouluntien kunnostusta, tukea voidaan kohdistaa mm. maan leikkauksiin ja pohjarakenteisiin.
- rahaston linjapäätöksiä on tehty 30.4, joten rahoitusmahdollisuudet ja tuen suuruus on tarkistettava Liitosta. Tuen suuruus voi olla 70...80 % hyväksyttävistä kustannuksista.

4.7.1.2 ELY- keskus / Timo Karjalainen 30.4.2014

ELY- keskus myöntää Euroopan sosiaalirahasto ESR:n yritystukia EU-ohjelman mukaisesti kansallisen ohjeistuksen perusteella, joiden kuitenkin tulee olla EU:n hyväksymiä. Rahoituksesta tulee puolet kansallisesti. Rahoituksen keskeisin ehto on, ettei se saa vääristää kilpailua ja kohdistuu yrityksiin. Tuet on rajattu suuryritysten ulkopuolelle, joita ovat mm. usealla paikkakunnalla toimivat yritykset ja kuntaomisteiset yritykset. Kunnat, kuntien omistamat kiinteistöyhtiöt ja teollisuuskylät voivat saada tukea edellyttäen että muut tukiehdot täyttyvät.

Nyt päättyvän kauden perusteella Koljonvirran hanketta ei voi katsoa yrityshankkeena, jota olisi mahdollista tukea. Kuitenkin hankkeeseen kuuluva yritys voisi hakea tukea omiin investointeihinsa, mikäli yrityksen tarjoama palvelu kohdistuu henkilöille, ei yrityksille. Tukea myönnetään erityisesti tuote/ palvelumuodoille, jotka ovat uusia tai joita alueelta ei löydy. Peruslinjauksena on, että hoivapalvelut eivät kuulu tuen saajiin, joten investointitukea voisi saada esim. suoraan asukkaalle

suunnattuja tukipalveluja tuottava yritys. (Voisiko sähköautojen vuokraus asiointia varten olla tukikelpoinen yritys?).

Mahdollisia muita rahoituskanavia voivat olla mikroyrityksille suunnatut tuet sekä maaseutuohjelmärahoitusten kautta olevat tukimuodot. Manner-Suomen maaseudun kehittämisohjelma 2014- 2020 käynnistyy siirtymävuoden jälkeen kokonaisuudessaan 2015. Tavoitteita ovat mm. osaamisen, tiedonvälityksen, innovaatioiden ja yhteistyön lisääminen sekä yritystoiminnan monipuolistuminen. Ohjelmakauden tiedot tarkentuvat sivulle: www.Maaseutu.fi/maaseutu2020.

4.7.2 Raha-automaattiyhdistys RAY

RAY rahoittaa yleishyödyllisiä toimijoita, joiden toiminta edistää terveyttä ja sosiaalista hyvinvointia. Palveluasumisen avustaminen on siirtynyt RAY:lta kokonaan ARA:lle, mutta RAY tukee tukiasuntojen hankintaa erityisryhmille (esimerkiksi kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat, päihdekuntoutujat, asunnottomat) yksittäisinä hankintoina olemassa olevasta asuntokannasta. Avustus on 50 % RAY:ssä hyväksytyistä kustannuksista. RAY ei siis tue myöskään tukiasuntojen rakentamista yksittäisenä tai asuntoryhminä. RAY voi tukea myös toimitilojen rakentamista, peruskorjausta tai hankintaa. Koljonvirralla RAY-rahoitusta voi saada yhdistys toimitilojen hankkimiseksi, mikäli yhdistyksellä ei ole jo olevia toimitiloja.

RAY:llä on kolme omaa avustusohjelmaa. Paikka auki - avustusohjelma (2014–2017) keskittyy vaikeasti työllistyvien nuorten itsenäistymiseen ja mahdollisuuteen päästä kiinni työelämään. Emma & Elias - avustusohjelma (2012–2017) edistää lasten ja perheiden hyvinvointia. Eloisa ikä -avustusohjelma (2012–2017) luo edellytyksiä ikäihmisten hyvälle arjelle.

4.7.3 Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA myöntää korkotukilainaa sekä avustuksia sekä erityisryhmien investointiavustuksia eri väestöryhmien asuinolojen parantamiseen. Tukimuodot on tarkoitettu kunnille ja muille julkisyhteisöille, ARA:n yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämä yhteisöiselle sekä edellä mainitun yhteisön tosiasiallisesti omistamalle osakeyhtiölle. Erityisryhmien palveluasumiskohteisiin voidaan myöntää korkotukilainaa sekä investointiavustusta. Tukipalvelut sisältävissä asuntokohteissa erityisryhmien vuokra-asuntojen korkotukilainan perusomavastuukorko on aina 3,4 %. Erityisryhmien investointiavustusta myönnetään porrastetusti eri tukiluokissa 10...50 % avustettavaksi hyväksytyistä kustannuksista.

ARA:n edustajat ilmoittivat 25.9.2014 lisälmen vierailun yhteydessä, että Koljonvirran hankkeessa ei ole mahdollista saada ARA:n rahoitusta palveluasumiseen. Perusteena on Koljonvirran sijainti suhteessa taajamapalveluihin. ARA on tehnyt linjauksen, että palveluasumisen muuntojoustavuuden kannalta uudet avustettavat kohteet tulee sijaita kiinteästi osana olevaa asuin- ja palveluympäristöä. Hanke sinänsä on kannatettava.

Toinen tukiluokka (avustus enintään 25 %)

Asuntohanke on tarkoitettu sellaista erityistä tukea tarvitsevaa asukasryhmää varten, jonka asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita. Talossa ei ole varsinaisia palvelutiloja, mutta siellä on henkilökuntaa, joka auttaa ja ohjaa asukkaita tarpeen mukaan arkipäivän askareissa. Siellä voi myös olla teknisesti toteutettua kulunvalvontaa.

Kolmas tukiluokka (avustus enintään 40 %)

Asuntohanke on tarkoitettu sellaista erityistä tukea tarvitsevaa asukasryhmää varten, jonka asunto-olojen järjestäminen edellyttää edellä tarkoitettujen tukipalveluiden lisäksi merkittävästi erityisiä tila- ja varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon. Kehitysvammaisten, huonokuntoisten ja muistihäiriöisten vanhusten asuntohankkeet ovat tavallisesti palvelutalo- tai palvelusasumishankkeita ja kuuluvat kolmanteen tukiluokkaan.

Kun ARA arvioi tällaisen hankkeen avustusprosenttia, se painottaa tila- ja sosiaalteknisiä ratkaisuja sekä näiden kustannuksia ja vaikutusta asuntojen vuokraan. ARA myös ottaa huomioon henkilökunnan määrän, paikallaolon ja saavutettavuuden sekä asukkaiden vuokranmaksukyvyn.

4.7.3.1 ARA-vierailu 19.5.2014 Lahti / kehittämisarkkitehti Sampo Vallius

Katja Lintunen esitteli Koljonvirta- hankkeen yleispiirteisesti. Esiin tuotiin mm. hankkeesta kiinnostuneet yritykset, rakennus ja siihen liittyvät investoinnit sekä lähiympäristö. Sampo Vallius toi esiin hankkeen samankaltaisuuden mm. Nokian Pitkäniemen sairaala-alueen kehittämishankkeen kanssa. Molemmille on yhteistä entisen sairaala-alueen muuttaminen hoivapalvelukeskukseksi. Pitkäniemi ei saanut ARA- rahoitusta ja perusteena oli toiminnan laitospaisuus. Yhden, useammasta rakennusta muodostuvan hoitolaitoksen pilkkominen usean laitospaisen yksikön ryppääksi on vastoin sekä ARA:n että Valviran linjausta hoivapalveluiden tuottamiseksi. Koljonvirran hankkeessa olisi kyseessä yhden suuren laitosrakennuksen pilkkominen useammalle toimijalle. Lisäksi rakennukseen kohdistuva korjausaste on erittäin korkea. Ajatellulle hoivapalvelujen kohderyhmän hyvinvoinnille on keskeistä kodikkuus ja viihtyisyys. Vaikka alueen ympäristöarvot ovat voimakkaasti mielenterveyttä tukevia, rakennuksesta itsestään ei rankalla korjaamisellakaan saa ”seinien laitospaisuutta pois”.

ARA suhtautuu myönteisesti alueen kehittämiseen erityisryhmien palvelualueena. Nykyisen sairaalarakennuksen purkaminen mahdollistaa kaupunkisuunnittelun antamissa raameissa sijoittaa

erillisiä hoivapalveluyksiköitä. Tämä mahdollistaa myös hankkeen paremman toteuttamisen vaiheittain ja näin todennäköisesti myös helpomman rahoitettavuuden. ARA suositteli kehittämään aluevaihtoehtoa. Hanke voisi hakea tukea siten, että ensimmäiseksi toteutettavan kohteen yhteydessä esitetään koko aluetta koskeva kehittämis- ja rakentamissuunnitelma. Tällä tavoin ARA voi ottaa kantaa koko Koljonvirta – hankkeeseen ja sitoutua myös myöhempien vaiheiden rahoitukseen. Aralta voi hakea myös tukea alueen ja alueelle sijoitettavien palveluiden kehittämishankkeeseen sekä sairaalarakennuksen purkamiseen.

4.7.3.2 ARA:n vierailu lisämessä 25.9.2014

ARA:n linjaukset erityisasumisesta: ARA suosittelee tarvekartoituksen laatimista koko Ylä-Savon alueelta, jossa huomioitaisiin kattavasti kaikki erityisryhmät. Osasta ryhmiä on laadittu selvityksiä mm. sote-hankkeita varten (mm. vanhukset ja kehitysvammaiset) mutta täyttää kokonaiskuvaa ei vielä ole. Lisäksi osa selvityksistä koskee vain Ylä-Savon SOTE:n aluetta, ei koko seutukuntaa. Kattava tarveselvitys auttaisi myös hankehakemusten yhteydessä kuntia ja kaupunkia, koska ARA-hakemuksiin on liitettävä myös kunnan lausunto palvelutarpeesta.

Kuntaliiton ja STM:n laatusuosituksia korostavat asumista omassa kodissa. Tähän liittyy valtioneuvoston käynnistämä hanke IKÄ-ASKE (ikäntyneiden asumisen kehittämisohjelma, 2013-2017); vuonna 2030 miljoona esteetöntä asuntoa, joista tällä hetkellä on ”valmiina” 1/3. Kampukset ovat yleistyneet erityisasumisessa sekä ns. satelliittirakentaminen palvelutalon ympärille, jolloin palvelutalon sisäisen palvelun lisäksi palvelu liikkuu lähialueen asukkaiden omiin koteihin. Toinen malli on ns. korttelitalot, joissa sekä julkinen että kolmas sektori tuottavat palveluita lähialueille. ARA on rahoittanut kampushankkeita, mutta painopiste on kuitenkin tuoda palvelu tavallisiin koteihin niin paljon kuin mahdollista. Mikäli asuminen ei onnistu kotona loppuun saakka, tulisi kuitenkin varmistaa elinkaariajattelu sosiaalisessa ympäristössä.

PalveluasumISRakentamisessa on huomioitava, että vaikka rahoituspäätös sitoo käyttötarkoituksen 20 vuodeksi, mahtuu rakennuksen elinkaaren aikana olla useita eri kohderyhmiä. Rakentamisessa on huomioitava muuntojoustavuus käyttötärpeen muuttuessa. Lähitulevaisuuden trendi on haasteellisesti käyttäytyvien vanhusten lukumäärän nousu, mutta on vaikea ennustaa erityisryhmien palvelutarpeet ja palvelutarvemuodot yli 20 vuoden päähän. On myös huomioitava erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden omat toiveet, mm. kehitysvammaiset ovat osin ilmaisseet, että eivät haluaisi ryhmäasumista.

Iisalmessa on maankäytöllisesti muodostunut keskusta-alueelle kampusmaisia alueita mm. koulun ja terveydenhuollon ympärille. Iisalmen kaupunki on aloittamassa selvitystä yhdessä naapurikuntien kanssa alueellisesta palvelutarjonnasta paikkatietojärjestelmän avulla. Tavoitteena tuottaa materiaalia liikennesuunnittelua ja kaavoitustyötä varten, mutta tulee tuottamaan tietomateriaalia myös muiden käyttöön. Tarkoituksena on tallettaa tieto paikkatietojärjestelmään, samalla kun kehitetään sähköistä asiointia mm. lupaprosessien osalta.

ARA pitää Koljonvirran aluetta suhteessa taajamapalveluihin liian kaukaisena ja ei tule puoltamaan erityisryhmäasumisen hankkeita alueelle. Huomioiden ARA:n yleiset linjaukset, tulisi erityisryhmät sijoittaa muun asumisen kanssa lomittain ja palvelujen äärelle.

Mikäli Koljonvirran kiinteistöä esitetään purettavaksi, tulee rakennuksesta laatia selvitys, jossa huomioidaan rakennuksen kunto, rakenteellinen joustamattomuus ja mahdolliset muut syyt, jotka ovat purkuesityksen perusteella. Selvityksen tulee olla rakennushistoriallisen selvityksen tyyppinen, jossa otetaan kantaa myös käytettävyyteen.

Iisalmen kaupungin kannalta Koljonvirta ei ole kehitettävä asuinalue. Vaikka Partalan alue on lähellä, on kaupungilla tonttitarjontaa riittävästi tuleville vuosille, eikä Partalaa olla kasvattamassa etelään, vaikka osayleiskaava sen mahdollistaa.

Koljonvirran alueella on selkeästi maisemallisia arvoja, joita tulisi hyödyntää. On pohdittu, olisiko alueen potentiaalisuus paremmin tuotavissa esiin, kun sairaalarakennus on purettu. On myös huomioitava myynnissä oleva entinen asuntolarakennus sekä vanhan päärakennuksen tulevaisuus.

4.7.4 Muut rahoituskanavat

Rahoittajatahot	Rahoittajan nimi	Toimintapolitiikka	Toiminnan painopistealue
Ylä-Savon SOTE kuntayhtymä, kuntayhtymät			SOTEn rooli rahoittajana ja tilojen käyttäjänä?
Kuntarahoitus Oyj		Tarjoaa monipuolisia rahoituspalveluita Suomen kuntasektorin investointeihin sekä valtion tukemaan asuntotuotantoon.	Kunnallisia rakennus- ja kehityshankkeita, jotka tähtäävät hyvinvointipalvelujen lisäämiseen ja elämänlaadun parantamiseen. Varoilla rahoitetaan muun muassa kouluja, päiväkoteja, vanhain- ja hoivakoteja, sairaaloita, terveyskeskuksia ja asuntoja.
Sijoittajat	"Puhelinyhtiöt" esim. Osuuskunta KPY		Osuuskunta KPY on halukas sijoittamaan yrityksiin, joiden liikevaihto on yli 10 miljoonaa euroa. Ensisijaisesti haetaan yrityksiä, joiden liiketoiminta tuo synergiaa KPY:n liiketoimintaan ja laajentumisstrategiaan. Esimerkkeinä mainittakoon Enfo Oyj, Voimatel Oyj, Vetrea Terveys Oyj ja Hoivakymppi Oyj.
Invalidiliitto		Kehittää ja tuottaa vammaisten ihmisten tarvitsemia asumispalveluja ja asumisen tukipalveluja, joita ei ole riittävästi tarjolla tai muutoin tarkoituksenmukaisesti järjestetty.	Invalidiliiton Asumispalvelut Oy kehittää ja tuottaa korkealaatuisia asumisen ja hyvinvoinnin Validia-palveluita valtakunnallisesti. Yhtiöllä on toimintaa noin 22 paikkakunnalla ja henkilöstöä yli 1400. Yhtiö on osa Invalidiliitto-konsernia.
Sitra		Tavoitteena on lisätä kansalaisten vaikutusmahdollisuuksia ja terveyspalveluiden valinnanvapautta sekä varmistaa kansalaisten tasavertaisuus sosiaali- ja terveyspalveluiden käyttäjinä.	Hankkeilla lisätään keinoja ja kannusteita, jotka tukevat asiakaslähtöistä toimintatapaa ja asiakas liikuttaa rahaa - toimintamallin toteutumista.
Hoivakiinteistörahastot avoimet Suljetut	* eQ Hoivakiinteistöt * Titanium Kiinteistöt * Trevian Care I * MINERVA-Kiinteistö pääomarahastot - Minerva Hoiva I - Minerva-Quorum Palveluasunnot II * Korona Invest Oyj I	Sijoittavat hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin. Kohteita ovat vanhusten hoivakodit, erityisryhmien palvelutalot, terveysasemat, päiväkodit sekä sosiaali- ja nuorisotoimeen liittyvät kiinteistöt. Ostettavat kiinteistöt ovat uusia, uudehkoja tai modernisoituja. Sijoituskohteita valittaessa huomioidaan maantieteellinen hajautus.	

5 Hoivapalveluyksikön toteutettavuus

5.1 Asuntomitoitus

Tilakohtaisina suunnittelukriteereinä on käytetty ARA:n ohjeistusta ja jakoa erillisiin asuntoihin ja ryhmäkoteihin. Pienasuntona käsitetään 1-2 hengelle tarkoitettu asunto, jonka pinta-ala on 35-40m² ja se käsittää märkätilojen lisäksi huoneen ja tupakeittiön. Lisäksi pienasunnossa tulisi olla oleskeluparveke tai terassi. Erillisistä asunnoista voidaan muodostaa asuntoryhmiä, joissa on asuntojen lisäksi asukkaiden jakamia yhteisiä tiloja ja henkilökunnan tiloja.

Ryhmäkodit eivät täytä tavallisen asunnon tunnuspiirteitä ja ryhmäkotien asukkailla on tyypillisesti vahvat hoidolliset tarpeet ja asukkaan perustarpeista huolehtiminen edellyttää henkilökunnan jatkuvaa läsnäoloa. Ryhmäkodeissa henkilökohtaisten tilojen pinta-ala on vähintään 25 m² ja ryhmäkotiin kuuluu myös yhteistiloja.

Rakennuksen elinkaaren ja muuntojoustavuuden kannalta suuremmat huoneistokoot mahdollistavat asuntojen käyttötarkoituksen muutokset paremmin sekä 1-2 hengen asumisen samassa huoneistossa. Toimijakeskusteluissa on kuitenkin tuotu voimakkaasti esiin asiakaskunnan maksukyky ja toive mahdollisimman pienistä asunnoista. Erityisesti mielenterveyspuolella tavoitteena on lisätä sosiaalisuutta ja yhteistyötä, jolloin asunto ei saisi olla liian suuri ja houkuttelevat, jotta kiinnostus yhteistilojen käyttöön olisi riittävä.

Asuntomitoitusta on tehty sekä 25m²:n, että 35 m²:n asuntoratkaisulla. Asuntokokoihin vaikuttaa rakennuksen kantavat seinälinjat, jotka on pyritty säilyttämään. Suomessa on tehty kuntakokeiluja, jossa tilaohjaus ei perustu ARA:n kriteereihin, vaan lakisääteisiin kriteereihin. Tämän kokeilun perusteella Valviran valvontaohjeet ovat muuttumassa. Hankkeen jatko-osalla käydään läpi valvontaohjelmamuutosta ja tilasuunnittelua koskevaa uusiutuvaa ohjeistusta.

5.2 Hoivapalveluiden yrityskeskittymä

Itä- ja Pohjois-Suomen rakennerahastokauden 2014- 2020 alueellisen suunnitelman toimilinja on PK-yritystoiminnan kilpailukyky, johon liittyy mm. uusien palveluiden kehittäminen, kasvuhakuisten yritysten tukeminen sekä muutos- ja murrosvaiheessa olevien toimialojen uudistaminen sekä yrityskeskittymät. Erityisryhmien asumis- ja palvelutoiminnoilta odotetaan uudistumista, jotta voidaan vastata kasvavaan tarpeeseen vähenevillä taloudellisilla resursseilla. Hankkeessa on haettu jo toimivia pk-yrityksiä, joilla on kiinnostusta laajentaa toimintaansa Koljonvirralle sekä yhdessä muodostaa uudenlainen monialainen palveluyhteenliittymä. Koska konseptissa korostuu toiminnan jakaminen yksikkökohtaisesti tehtävään ydinosamiseen ja yhdessä hoidettavaan tukitoimintaan, voidaan puhua täysin uudesta tavasta toteuttaa sosiaali- ja terveystalouden asumispalveluita.

Koljonvirran tilat on kuvan 5 taulukossa jaettu huoneistoihin siten, että suurin neliömäärä kohdistuu siipiosien hoivapalveluyksiköihin. Kukin siipi on jaettu kerroksittain huoneistoiksi, mutta kussakin siivessä on luonnoksessa yksi toimija. Lisäksi rakennuksen muut tilat on jaettu tukitoiminnoille kohdistettuihin huoneistoihin. Päärungossa on lisäksi erillisiä tukiasuntoja, jotka voivat olla joko erillisten toimijoiden ylläpitämiä tai kuulua siipien yksiköihin.

5.3 Työllisyys

Kuvan 5 taulukossa on myös laskettu karkeasti hankkeen työllistävää vaikutusta. Koljonvirralle suunnitellut yksiköt ovat alueelle tulevaa uutta hoivapalvelutoimintaa, joten työpaikat ovat pääosin uusia. Hoivapalveluyksiköiden työllistävä vaikutus riippuu yksikön palvelumuodosta ja asukasmäärästä. Taulukossa käytetty kerroin vaihtelee 0,4 - 0,8 riippuen arvioidusta hoitotarpeen määrästä. Lisäksi tukitoimintoja varten tarvitaan henkilökuntaa. Kokonaistyöntekijämääräksi arvioidaan väliraportissa 40- 45 työntekijää.

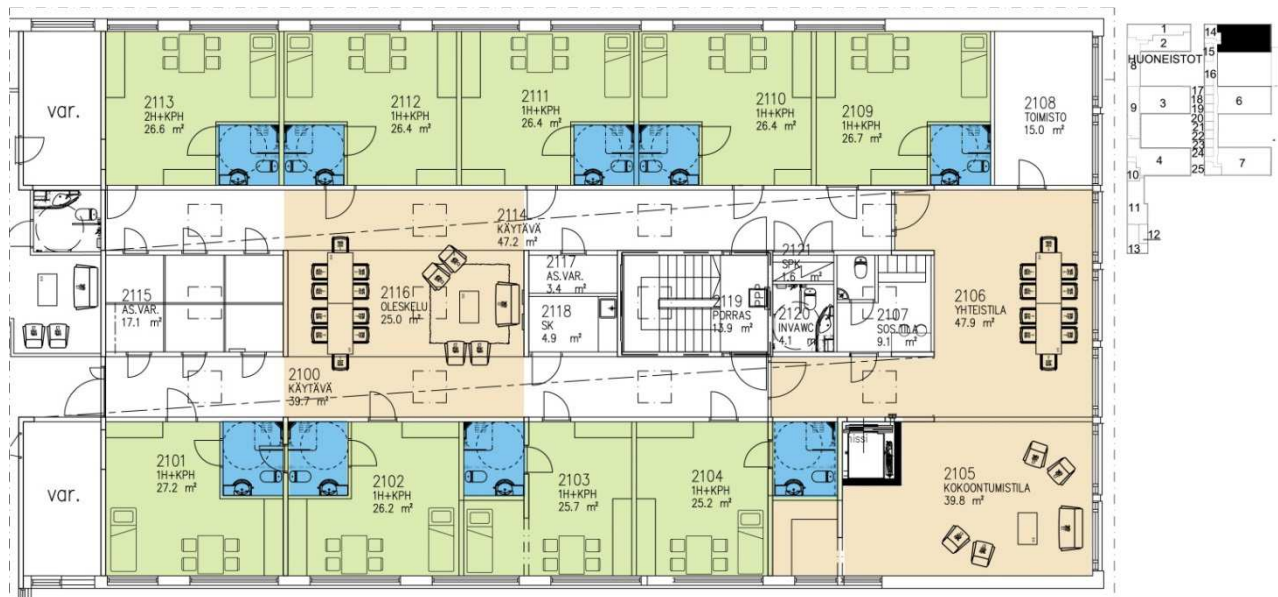
TILAJAKOLUONNOS ASUMISPALVELUVAIHTOEHDOS

TUNNUS	VUOKRATTAVA HUONEISTO-ALA	MAHDOLLINEN TOIMIIJA	KÄYTTÖ-TARKOITUS	HUONEISTOTYYPPI	ASUKAS-MÄÄRÄ	TYÖPAIKAT
02	280,9	OIVASÄÄTIÖ, LAPINLAHDEN	mielenterv. kuntoutujat, intervalli	asuntoryhmä 35m2	3	1,2
05	559,4	OIVASÄÄTIÖ, LAPINLAHDEN	mielenterv.kuntoutujat/ nuoret	asuntoryhmä 35m2	7	2,8
03	522,9	VALIDIA	kuntouttava aivovammayksikkö	asuntoryhmä 35m2	8	6,4
06	566,4	VALIDIA	pitkäaikais aivovammayksikkö	asuntoryhmä 35m2	8	6,4
04	632,3	VETREA	nuoret ja keski-ikäiset dementikot	asuntoryhmä 35m2	8	6,4
07	549,9	VETREA	haastavasti käyttäytyvä dementikot	ryhmäkoti 25m2	10	8
10	83,5	YLÄ-SAVO SOTE	päihdeasema	palveluhuoneisto 1krs		3
23	68,7	YLÄ-SAVO SOTE	päihdeasema	palveluhuoneisto 2 krs		
11	310	TOIMI-SÄÄTIÖ, ELOHELM	työvalmennus	liiketila		4
14	79,9	YRITTÄJÄ	toimistotilaa	toimistohuoneisto		2
01	303,6	YRITTÄJÄ	keittiö- kokoontumistilat	liiketila		1
09	242,4	YRITTÄJÄ	kuntosali	liiketila		1
15	62,1	YRITTÄJÄ	aulakahvio	liiketila		1
08	128,3	YRITTÄJÄ	varastotiloja	liiketila		
13	170	YRITTÄJÄ	verstatilat (ent. kattilatilat)	liiketila		
12	64,6	KIINT.YHTIÖ	muuntamo ja sähkökeskus	tekninen tila		
16	32,2	SOTE, Elonhelmi	tukiasunto	asunto	1	
17	38,4	SOTE, Elonhelmi	tukiasunto	asunto	1	
18	37,2	SOTE, Elonhelmi	tukiasunto	asunto	1	
19	38,4	SOTE, Elonhelmi	tukiasunto	asunto	1	
20	37,2	SOTE, Elonhelmi	tukiasunto	asunto	1	
21	38,4	SOTE, Elonhelmi	tukiasunto	asunto	1	
22	37,2	SOTE, Elonhelmi	tukiasunto	asunto	1	
MUUT	412	KIINT.YHTIÖ	huoneistoalojen ulkopuoliset tilat	liikennetilat, hormit, tekniset		
LISÄRAK	300	KIINT.YHTIÖ	uudet ilmanvaihtok. vesikatolle			
YHT.	5595,6		HUOM! Huoneistoaloissa ei vähennetty kantavia seiniä ja hormeja		51	43,2

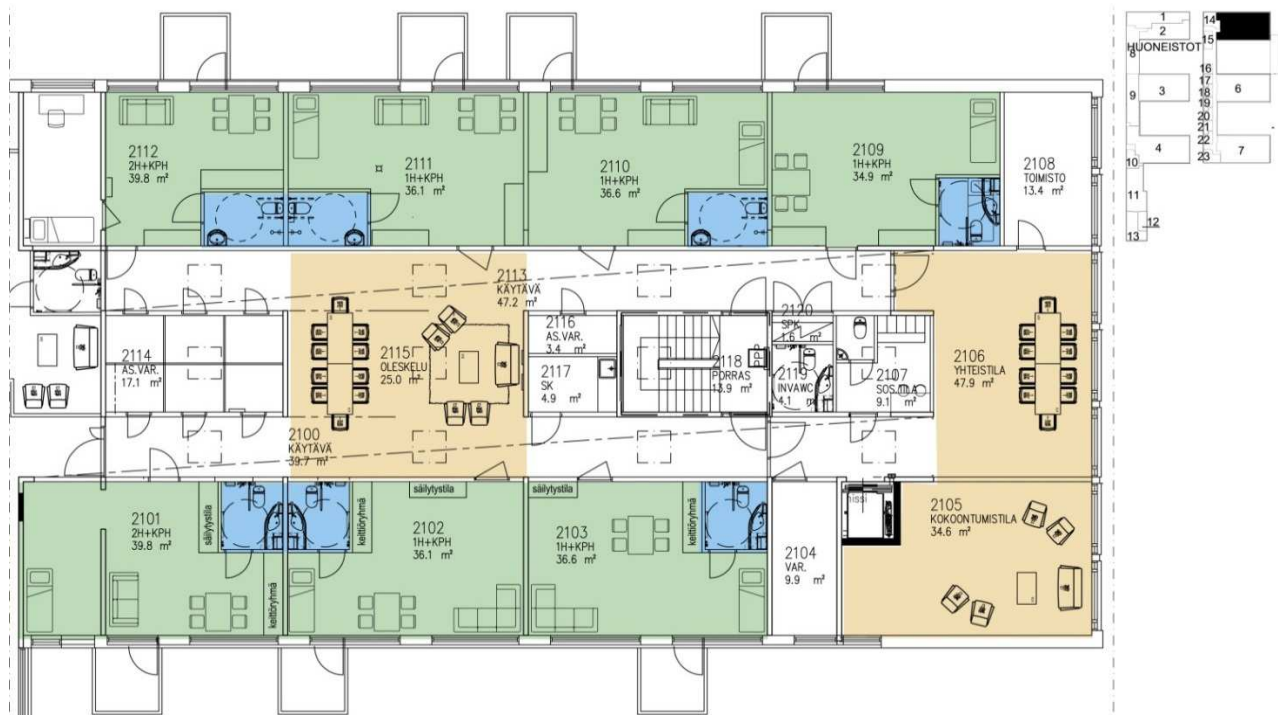
Kuva 9, Versio 14.4.2014. Luonnos huoneistojaosta ja mahdollisista asukas /työntekijämääristä. Asuntokokona on käytetty pääasiassa 35 m2:n yksikköä. Taulukossa mainittu toimijanimi perustuu hankkeesta kiinnostuneiden yhteisöjen kanssa käytyihin neuvotteluihin ja niiden kautta syntyneisiin arvioihin tilantarpeesta.

5.4 Huoneistoratkaisut

Käyttäjäpalavereiden perusteella on laadittu luonnoksia huoneistojaosta ja mahdollisista käyttötarkoituksista. Riippuen käytettävästä asuinhuoneiston koosta, on yhden yksikön yhteen kerrokseen mahdollista sijoittaa 7..11 huoneistoa. Huoneistomäärää voidaan hieman kasvattaa yhdistämällä päärunгон tiloja siipien tiloihin. Huoneistojen yhteistilojen neliömäärä asukasta kohden täyttää helposti tämän hetkiset vaatimukset, koska siipien keskialue on väljä. Ongelmana on kuitenkin keskialueen tilojen ikkunattomuus, jolloin näitä tiloja ei välttämättä hyväksytä oleskelutiloiksi.



Kuva 10 Huoneisto 5, johon on muodostettu n.25 m2:n asuntoja.



Kuva 11 Huoneisto 05, johon on muodostettu n. 35 m2:n asuntoja. Yhteistilojen lisäksi asuntoja mahtuu 7. Jokainen asunto on varustettu pienellä parvekkeella.

5.5 Olevan alueen uudisrakentamisvaihto

Yhteisessä tapaamisessa ARA:n kanssa 25.9.2014 Iisalmen kaupunki toi esiin keskusta-alueelta löytyvän tonttitarjonnan palvelurakentamiselle. Asuinrakentamiselle on osoitettuna tonttitarjontaa....

6 Sairaalarakennuksen säilyttävän vaihtoehdon kannattavuustarkastelu

Taloustarkastelussa selvitettiin kokonaisinvestoinnin kannattavuutta sekä eri tekijöiden vaikuttavuutta kannattavuuteen. Kokonaisinvestoinnin kannattavuustarkastelu tehtiin 15 ja 20 vuoden tarkastelujaksoina. Kannattavuuteen vaikuttavina tekijöinä selvitettiin kokonaisinvestoinnin muutoksen sekä tuottojen muutoksen vaikuttavuutta kannattavuuteen. Muuttuvien kulujen vaikutus kannattavuuteen jätettiin tarkastelun ulkopuolelle. Muuttuvien kulujen muutoksella on hyvin pieni vaikutus kokonaiskannattavuuteen. Taulukoissa 1, 2, 3 ja 4 on esitetty analyysin keskeiset tulokset. Laskelman laadintaperusteena on, että hanke ei saa julkista investointitukea perustuen käytyihin rahoittajakeskusteluihin (ELY, ARA, Pohjois-Savon Liitto).

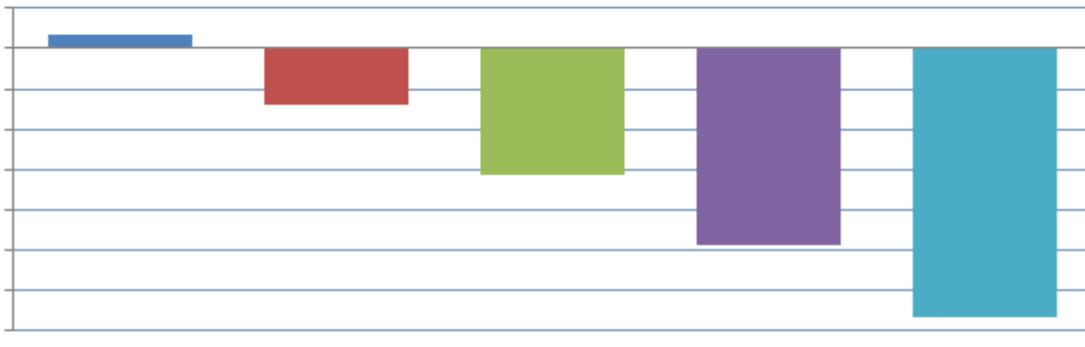
Taulukko 1. Lähtötiedot ja oletukset

Lähtötiedot	Arvo	Huomio
Tarkastelujakso	10 ja 15 vuotta	
Laskentakorko	2,75 %	
Kokonaispinta-ala	n. 5 000 m ²	
Laskelmassa käytetty kokonaispinta-ala	4 800 m ²	
Vuokrataso	15 €/m ²	Sidottu elinkustannusindeksiin
Investointikustannus	8 760 000 €	1 752 €/m ²

Taulukko 2. Investoinnin kannattavuus 15 vuoden tarkastelujaksolla

KANNATTAVUUSANALYYSI					
Projektikuvaus		Koljonvirran sairaalan investointi, luonnos 1 tarkastelu jakso 15 vuotta			
Kokonaisinvestointi, nimellisarvo	8 760 000	Diskontatut investoinnit	8 760 000		
Pääoman tuottovaatimus	2,75 %				
Tarkasteluaika	15,0	vuotta	1/2014 - 12/2028		
Laskenta-ajankohta	1/2014	(Kauden alussa)			
<u>Liiketoiminnan kassavirtojen nykyarvo</u>		<u>Kommentit</u>			
± Operatiivisen kassavirran nykyarvo	7 274 418				
+ Jäännösarvon nykyarvo	0				
Liiketoiminnan kassavirtojen nykyarvo	7 274 418				
- Reinvestointien (ylläpito yms.) nykyarvo	0				
Nykyarvo yhteensä (PV)	7 274 418				
<u>Investointiehdotus</u>	<u>Nimellinen</u>				<u>Nykyarvo</u>
- Ehdotetut investoinnit, hyödykkeet	-8 760 000				-8 760 000
+ Investointisubventiot	0	0			
<u>Investointiehdotus</u>	<u>-8 760 000</u>	<u>-8 760 000</u>			
Nettonykyarvo (NPV)	-1 485 582	< 0	->	ei kannattava	
NPV kuukausiannuiteettina	-10 057				
Sisäinen korkokanta (IRR)	#PUUTTUU!				
Modifioitu sisäinen korkokanta (MIRR)	1,48 %	< 2,75 %	->	ei kannattava	
Suhteellinen nykyarvo (PI)	0,83	< 1	->	ei kannattava	
Takaisinmaksuaika (Payback), vuosia	-	Peruste: diskontattu FCF			
Nettopääoman tuotto (RONA), %	4,2 %	Keskim. 15 vuotta			
Taloudellinen lisäarvo (EVA)	-99 403	Keskim. 15 vuotta			
Diskontattu taloudellinen lisäarvo (DCVA)	-1 387 964				
DCVA-perusteinen sisäinen korkokanta (IRRd)					
DCVA-perusteinen modifioitu sisäinen korkokanta (MIRRd)					
DCVA-perusteinen takaisinmaksuaika, vuosia					
Kum. diskontattu taloudellinen lisäarvo 1/2014->12/2028	-1 387 964				
Kum. diskontattu taloudellinen lisäarvo 1/2014->?	0				
Laskenta-ajankohta, Payback	1/2014				
Laskelman on tehnyt Petri Pietikäinen 25.4.2014					
Laskelmatiedosto C:\Users\reijo.hyrynen\Documents\Koljonvirta\Koljonvirta 2014 investointi 15 vuotta_02062014.xlsm					

Taulukko 3. Kokonaisinvestoinnin muutoksen vaikutus kannattavuuteen

Kokonaisinvestoinnin vaikutus kannattavuuteen							
Kokonaisinvestointi,	!	-7 008 000	-7 884 000	-8 760 000	-9 636 000	-10 512 000	
Muutos, %		-20,0 %	-10,0 %	0,0 %	+10,0 %	+20,0 %	
Nettonykyarvo (NPV)	▼	179 616	-696 384	-1 572 384	-2 448 384	-3 324 384	
Muutos, %		+111,4 %	+55,7 %	0,0 %	-55,7 %	-111,4 %	
Nettonykyarvo (NPV) 							
Avainluvut	12/2014	▼	-7 008 000	-7 884 000	-8 760 000	-9 636 000	-10 512 000
EBITDA; Liikevoitto ennen poistoja	▼	883 737	883 737	883 737	883 737	883 737	883 737
EBITDA, %	▼	118,0%	118,0%	118,0%	118,0%	118,0%	118,0%
EBIT; Liikevoitto	▼	182 937	95 337	7 737	-79 863	-167 463	-167 463
EBIT, %	▼	24,4%	12,7%	1,0%	-10,7%	-22,4%	-22,4%
Sitoutuneen pääoman tuotto (RONA), %	▼	2,7 %	1,3 %	0,1 %	-0,9 %	-1,7 %	-1,7 %
Taloudellinen lisäarvo (EVA)	▼	-147	-110 633	-221 118	-331 604	-442 089	-442 089

Taulukko 4. Tuottojen muutoksen vaikutus kannattavuuteen

Tuottomuuttujan vaikutus kannattavuuteen						
Muuttuja	Vuokratulot (4800 m3)					
Muutos arvossa, %	!	-20,0 %	-10,0 %	0,0 %	+10,0 %	+20,0 %
Esimerkkiarvo	12/2014	564 320,8	634 860,9	705 401,0	775 941,1	846 481,2
Nettonykyarvo (NPV)		1 378 343	2 417 915	3 457 486	4 497 058	5 536 629
Muutos, %		-60,1 %	-30,1 %	0,0 %	+30,1 %	+60,1 %
Nettonykyarvo (NPV)						
Avainluvut	12/2014	-20,0 %	-10,0 %	0,0 %	+10,0 %	+20,0 %
EBITDA; Liikevoitto ennen poistoja		742 890	817 813	892 737	967 661	1 042 584
EBITDA, %		123,9%	121,3%	119,2%	117,4%	116,0%
EBIT; Liikevoitto		-133 110	-58 187	16 737	91 661	166 584
EBIT, %		-22,2%	-8,6%	2,2%	11,1%	18,5%
Sitoutuneen pääoman tuotto (RONA), %		-1,6 %	-0,7 %	0,2 %	1,1 %	2,0 %
Taloudellinen lisäarvo (EVA)		-361 965	-287 042	-212 118	-137 194	-62 271

6.1.1 Aikatarkastelu

Tarkasteltaessa investoinnin kannattavuutta 15 - 20 vuoden tarkastelujaksoilla investoinnin takaisinmaksuaika sijoittuu 15 ja 20 vuoden väliin käytettäessä taulukossa 1 esitettyjä lähtötietoja. 15 – 20 vuoden investoinnin takaisinmaksuajalla on otettava huomioon se, että ympäristö ja liiketoimintaolosuhteet voivat muuttua merkittävästi tuona ajanjaksona. Investointipäätöstä tehtäessä on tiedostettava riski siitä, että nyt kannattavaksi arvioitu investointi ei olekaan kannattava enää 20 vuoden kuluttua. Erityisesti (asumis)palvelusektorilla on huomattu, että tilatarpeet ja tarvittavan palvelun muoto voi muuttua merkittävästi kahdenkymmen vuoden kuluessa.

6.1.2 Kokonaisinvestoinnin vaikutus kannattavuuteen

Investointikustannuksella on suuri vaikutus kannattavuuteen. Keskeinen keino vaikuttaa investoinnin kannattavuuteen on pienentää investointikustannuksia. Saneeraustarpeen investointikustannus

neliötä kohden on noin 1 825 euroa neliöltä. Investointikustannusta on mahdollista alentaa saatavien tukien kautta tai pienentämällä korjausastetta. Yksi keino vaikuttaa investointikustannukseen on sijoittaa uusinvestointiin. Uusinvestoinnissa on mahdollista vaikuttaa investoinnin kannattavuuteen ja tilojen toiminnallisuuteen. Myöhemmissä taloudellisissa laskelmissa tulisi tarkastella uusinvestoinnin kannattavuutta.

6.1.3 Tuottojen vaikutus investoinnin kannattavuuteen

Seuraavaksi tarkastellaan tuottojen muutoksen vaikutusta investoinnin kannattavuuteen. Koljonvirran sairaalan kokonaispinta-ala on noin 5 000 neliötä. Talouslaskelmissa vuokratuloa kartuttavaa pinta-alaa on 4 800 neliötä. Vuokratulona on käytetty 15 euroa neliöltä. Laskelmassa vuokratulon muutokset ovat sidottu elinkustannusindeksiin. Keskeisen tulonlähteen muodostavat vuokratulot. Vuokratulosta muodostuvat tulot voivat muuttua kahdella tavalla; tilojen käyttöaste vaihtelee tai vuokratasossa tapahtuu muutoksia. Tilojen käyttöasteella on suuri vaikutus investoinnin kannattavuuteen. Tilojen käyttöasteen pieneneminen 20 % kasvattaa investoinnin takaisinmaksuaikaa noin 5 vuotta. Pitkä takaisinmaksuaika lisää investoinnin kannattavuuteen liittyvää riskiä. Toimintaympäristön luonnetta 20 vuoden kuluttua on vaikea arvioida.

Investoinnin toteuttaminen edellyttää noin 15 – 20 vuoden omistusstrategiaa. Pitkä takaisinmaksuaika lisää investoinnin takaisinmaksuun liittyvää riskiä ja epävarmuutta. Investointikustannusta tulisi pyrkiä pienentämään joko tukien avulla tai pienentämällä saneerausastetta. Uusinvestointivaihtoehto tulisi selvittää. Laskelman perusteella sitoutuvalle kokonaispääomalle saatava korko jää suhteellisen alhaiseksi, tämä heikentää ulkopuolisten sijoittajatahojen kiinnostusta investoida Koljonvirran sairaalakiinteistöön. Vastaavia sijoituskohteita on Pohjois-Savossa useita.

6.1 Toteutettavuusanalyysi

	Rakennuksen käyttöönoton aikajänne, vuosiluku	tarvittava pääoma ja rahoitus	Mahdollisuus vaikuttaa alueen vetovoimaisuuteen	Tuotto-odotukset	Omistajuuden muutokset	yhteiskunnan valmius (kaavoitus, viranomaisohjaus)
Peruskorjaus-investointi	Aikaisintaan vuonna 2016, kehittämisen aikajänne lyhyt	8,8 m€	Vähäiset	Vähäinen	Rajalliset	Vaikutus vähäinen, kaavamuutos tarpeellinen
Uusinvestointi	Aikaisintaan vuonna 2016, kehittämisen aikajänne pitkä	Investoinnin suuruus määräytyy käyttötarpeen mukaan	Voidaan sijoittaa myös alueen ulkopuolelle. Mahdollistaa käyttötarkoituksen muutokset	Korkeammat	Useita vaihtoehtoja	Alueen kokonaiskehittäminen vaatii kaavamuutoksen

7 Hankkeen tulokset

Hankkeessa on kartoitettu kattavasti yritykset, jotka olisivat valmiit tuottamaan palveluja hoiva-alalle tai asumispalveluja eri erityisryhmille. Yrityskartoitus ja käydyt neuvonpidot mahdollistavat jatkossa alan yritystoiminnan lisäämisen Ylä-Savossa vaikkakaan ei Koljonvirran alueelle ARA:n rahoituskannanoton jälkeen.

Hoivakymppi Oy/ Vetrea Terveys Oy on käynnistänyt valmistelut ARA:n vierailun jälkeen 15-paikkaisen vammaisille tarkoitetun palvelukodin toteuttamisesta Iisalmen taajama-alueelle. Koljonvirta-projektissa asetettu hanketavoite uudesta palvelutarjonnasta on toteutumassa, joskin sijoittumispaikka on toinen. Invalidiliiton Validia Asumispalvelut Oy on kiinnostunut tarvittaessa laajentamaan toimintaansa Iisalmissa toimivan asumisyksikön lisäksi. Ylä-Savon SOTE on lähtenyt selvittämään nuorten mielenterveyskuntoutujien asumispalveluiden järjestämismahdollisuuksia hyödyntäen keskustan olevaa asunto- ja palvelutarjontaa ARA:n suositusten mukaisesti. Asumisentuki Elohelmi Ky kehittää omaa toimintaansa aktiivisesti ja suunnittelee toiminnan laajentamista.

Tehdyissä kartoituksissa on useita yrityksiä/toimijoita ja kolmas sektori, joiden palveluja voidaan hyödyntää nykyisessä toiminnassa ja jatkohankkeissa nykyistä enemmän. Esimerkkeinä kolmannelle sektorille voidaan todeta mm. eri Soten jäsenkunnissa toimivat mielenterveyskuntoutujien omaisyhdistykset ja TOIMI- säätiö.

Projektityössä on ollut mukana Iisalmen kaupungin elinvoimayksikön ja kaupunkisuunnittelun sekä Ylä-Savon Kehitys Oy:n edustus. Ylä-Savon Kehityksen rahoituslaskelmat osoittivat selvästi, että palveluasumisen hankkeiden toteutettavuus huomioiden alueellinen paikkatarve edellyttää merkittävää julkista rahoitusta koskien sekä peruskorjaus- että uudisrakentamishankkeita.

Ylä-Savon seutu Iisalmen vetämänä kuuluu MAL- verkostoon, joka on valtakunnallinen maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämisverkosto. Verkoston tarkoituksena on tukea alueellista maankäytön suunnittelua siten, että se vastaa sekä elinvoimaisuuden, viihtyisyyden että hyvän palveluverkon tarpeisiin.

lisämessä järjestettiin MAL – verkoston tapahtumana 20.11.2014 palveluasumisen kehittämispäivä, jossa yhtenä alateemana oli Koljonvirran sairaalan käytön ja sairaala-alueen kehittäminen.

Ryhmätöissä pureuduttiin mm. kysymyksiin alueen mahdollisuuksista niin ympäristönä kuin rakennuksina, rahoitukseen sekä tarpeisiin että toiveisiin. Alueen mahdollisuuksina ideointiin mm. metsä- ja metalliosaamisen yrityshautomoalue, matkailutoiminta, terveysmatkailu KYS:in kumppanina sekä pakolaiskeskus.

8 Jatkotoimenpiteet

8.1 Sairaalanrakennus

Sairaalarakennus esitetään purettavaksi, kun Ylä-Savon SOTE:n sairaalatoiminnot ovat siirtyneet keskustan terveyskampus –alueelle. Tähän liittyy kysymykset, kuinka ratkaistaan tekniset liitännät, jotka palvelevat alueen muita rakennuksia sairaalarakennuksesta käsin.

Sairaalatoiminnasta vapautuvia tiloja on kaavailtu lyhyellä aikajänteellä mm. yrityshautomoksi jonkin toimialan ympärille, työpaja- ja varastotoimintoihin. Tiloja voidaan kuitenkin käyttää rajatusti vain varastotoimintaan ilman peruskorjausta, koska tiloissa on merkittäviä sisäilmaongelmia.

8.2 Maankäyttö

Koljonvirran sairaala- alueen ja sen lähiympäristön maankäyttösuunnitelman laatimiseen on valmius, kun alueen tuleva käyttötarkoitus selviää. Ratkaisuihin vaikuttaa myös nykyisen suojellun pääarakennuksen tuleva käyttötarkoitus, koska nykyinen toimija on luopumassa. Lisäksi alueen käyttöön vaikuttaa myytävänä olevan kiinteistön tuleva käyttöt. Hankkeessa tuotettu aineisto toimii hyvänä pohjana, jonka avulla Iisalmen kaupunki pystyy reagoimaan tarvittaessa nopeastikin uusien investointien tarpeisiin. Yleiskaavan merkintä ”Taajamatoimintojen alue” mahdollistaa monipuolista yritystoimintaa, mutta tarvittaessa alue voidaan muuttaa asuinalueeksi kaavamuuoksella tai mahdollistaa alueen käyttö matkailutoimintaan.

Yhtenä jatkotoimenpiteenä on jalostaa MAL-seminaarissa ideoituja alueen käyttötarkoituksia, joista vahvimpana on matkailutoimijoiden ja – toiminnan keskittämistä alueelle osana jo olevaa Koljonvirran matkailualueetta. Vahvuuksia ovat mm. luontoympäristö, luontoreitit, kalastus- ja ratsastusmahdollisuudet, kulttuurihistoria sekä talvisin mm. moottorikelkkasafarit. Terveysmatkailu voi olla myös vaihtoehto pidemmällä aikavälillä. Terveysmatkailun osalta yhtenä ideana on julkisen hoidon ja arkeen palaamisen väliin sijoittuva palvelutalo ”toipilaskoti”, johon liittyy kevyt hoivapalvelu ja jonka kustannuksista voisi vastata asukas itse.

8.3 Asumispalvelujen tarvekartoitus

Hankkeen aikana varmistui näkemys, että asumispalvelujen suunnittelu/tuotannonohjaus kuuluu kunnille.

Ylä-Savossa ollaan käynnistämässä ikääntymis - ja palvelutarvekartoitus asumispalveluista, joka ulottuu vuoteen 2030. Kartoitus käsittää kaikki erityisryhmät ja tarkastelualueena on koko Ylä-Savon SOTE:n toimialue. Kartoitus liittyy ARA:n tarvekartoitushankkeeseen. Tavoitteena on luoda kattava kuva sekä olevasta palvelutarjonnasta että tarpeesta, jotta uudet investoinnit hyödyttäisivät aluetta mahdollisimman tehokkaasti ja tasapuolisesti. Koljonvirta-hanke toi esiin alueellisen yhteistyön merkittävyyden, koska erityisryhmäkohtaiset paikkatarpeet ovat pienet. Tästä seuraa, että taloudellisesti kannattavan erityisryhmien (asumis)palveluyksikön on katettava yli kuntarajojen menevä palvelutarve.

Potentiaalisten yrittäjien/tahojen kanssa jatketaan neuvotteluja tarvittavista asumispalveluista tarvekartoituksen tulosten pohjalta. Kartoitusta varten perustetaan yhteinen laajasti eri asumispalveluita ja toimijoita edustava työryhmä kaikkiin Ylä-Savon SOTE:n jäsenkuntiin. Iisalmen osalta työryhmään kuuluu Sote, Iisalmen kaupunki, Kiinteistö Oy Petterinkulma ja alueella toimivat palveluntuottajat.

8.4 Omistajuus

Omistajaratkaisut Koljonvirran sairaalan kiinteistöstä tehdään osana Sote kuntayhtymän ja Iisalmen kaupungin tilapalvelujen organisointia, jotka liittyvät laajempaan sote-palveluiden muutokseen.

Iisalmi 12.02.2015

Hankkeen projektiryhmän puolesta

Katja Lintunen

arkkitehti

projektisihteeri

LIITTEET

1. Selvitys Koljonvirran sairaalan ja sen lähialueen maankäytön edellytyksistä
2. Selvitys eri sairaalakiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksista