



Ruoritien Helmi

Vihitty käyttöön 11.4.2024.



03

Meistä

04



Ruoritienväylän taustaa

06

Yhteiskunnan vahva tuki

08



Hanke vaiheittain 1 A, 1 B ja 2

10

Rakentaminen

12

Yhteystiedot



Ikäihmiset kiittää

Meistä

Joensuun Hoiva- ja palveluyhdistys ry

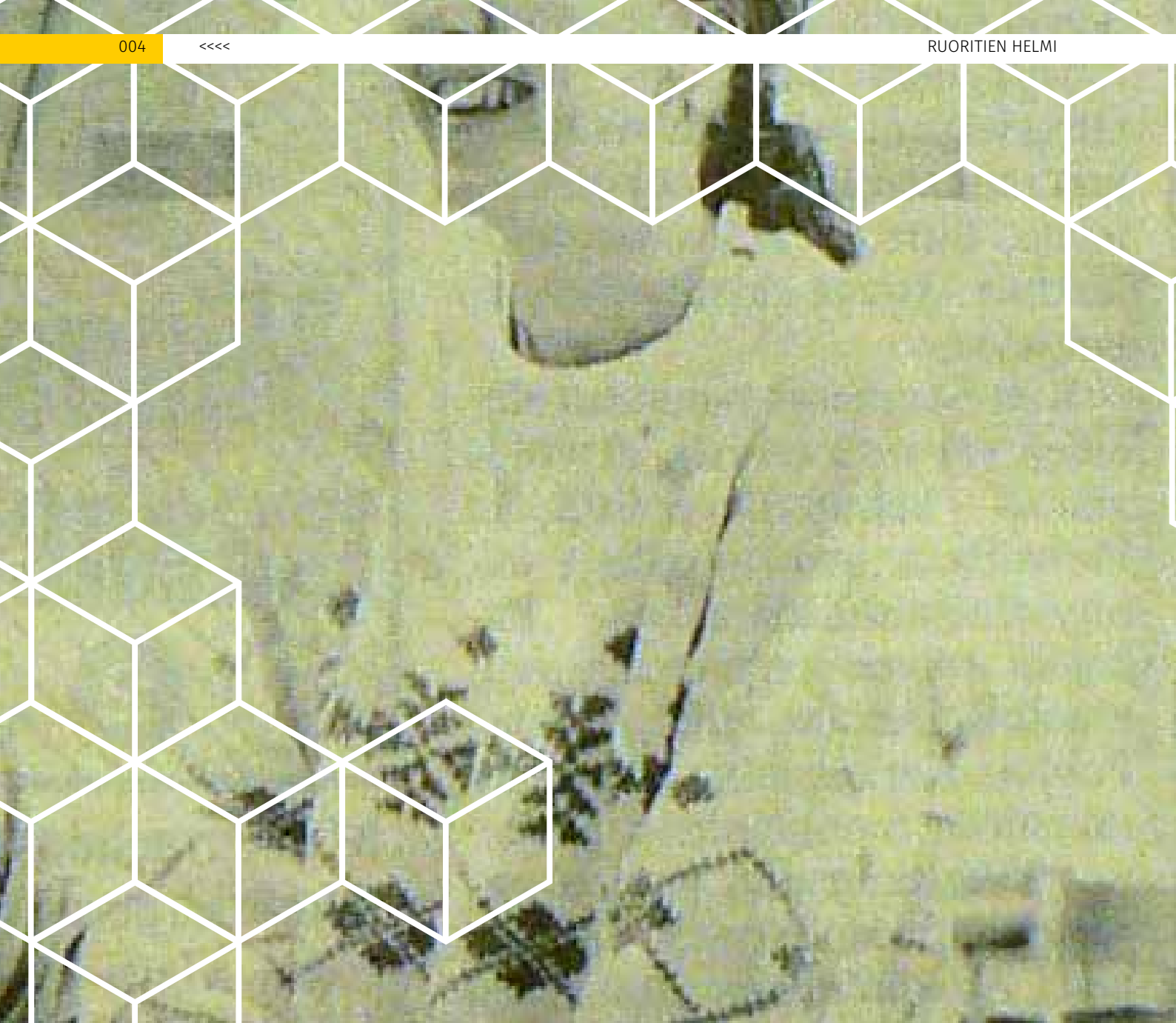


Yhdistys on toiminut **vuodesta 1952** alkaen ja vuosi 2024 on yhdistyksen 72. toimintavuosi. Yhdistyksen tarkoituksena on sääntöjensä mukaisesti toimia joensuulaisten perheiden, erityisesti ikäihmisten ja vammaisten elin- ja asunto-olojen parantamiseksi ja heidän fyysisen, psyykkisen ja sosiaalisen hyvinvointinsa edistämiseksi. Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhdistys voittoa tavoittelematta vuokraa asuntoja sekä palvelutalosta että muista asuintaloista toimien yleishyödyllisenä yhdistyksenä ja asuntoyhteisönä.

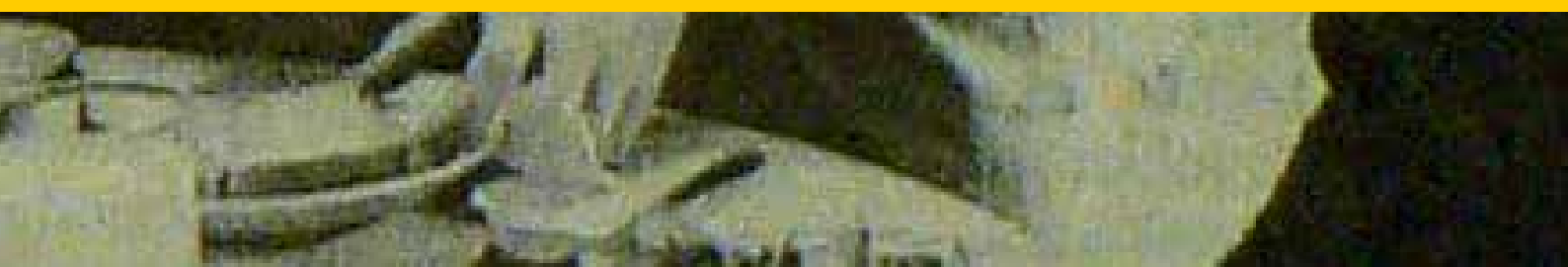
Yhdistyksen hallituksen muodostavat vuosikokouksen valitsemat edustajat. Heillä on laaja kokemus ikäihmisistä. Näin yhdistyksen taustalla on suuri joukko tietämystä ja osaamista. Yhdistyksen puheenjohtajana on Pekka Kuosmanen ja varapuheenjohtajana Martti Surakka.

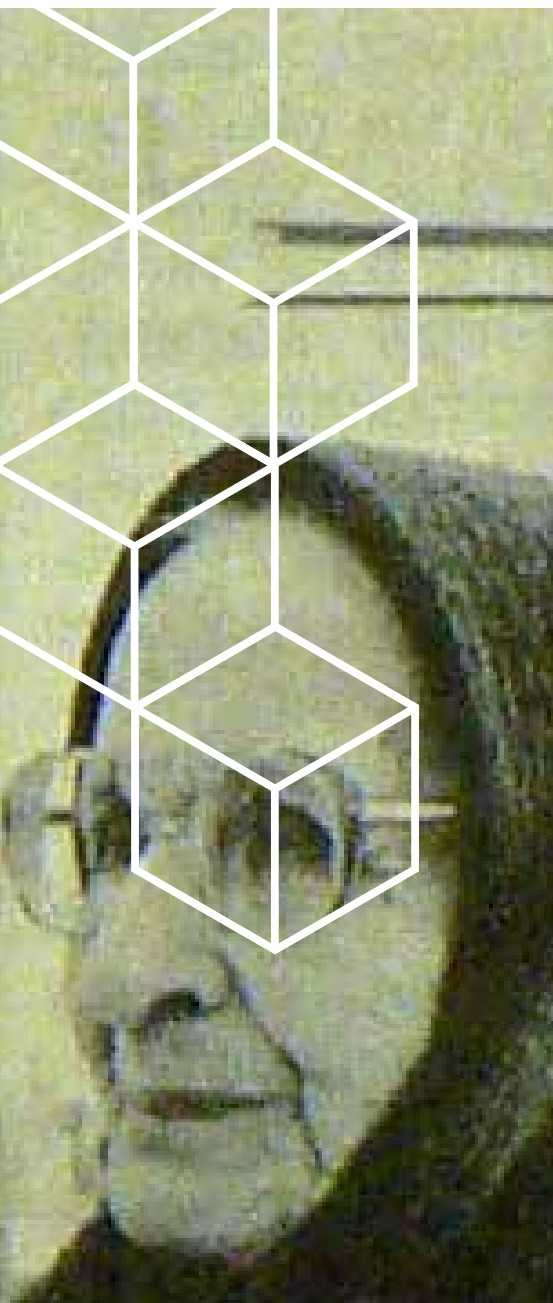
Yhdistyksellä on hyvät ja lämpimät suhteet myös Siun Soteen sekä kaupallisesti toimiviin hoitoalan yrityksiin. Yhdistyksen hallintona on vähintään kaksi kertaa ko koontuva yhdistyksen kokous sekä noin 10 kertaa kokoontuva hallitus.

Mainittakoon vielä, että yhdistys on tällä hetkellä vakavarainen ja taseen loppusumma on lähes 40 miljoonaa euroa ja oma pääoma yli 4 miljoonaa euroa.



Kaikki oli uutta aikanaan.....
Siis yli 44 vuotta sitten.





... 1980 luvulla.

Ruoritien Helmen taustaa

Joensuun Hoiva- ja palveluyhdistyksen omistama Ruoritien palveluyksikkö koostui kahdesta **eri aikaan rakennetusta** ja peruskorjatusta kiinteistöstä: viisikerroksinen osa, valmistunut 1970 luvun lopulla, peruskorjattu 2008 ja kaksikerroksinen, valmistunut 1980 luvun alussa ja peruskorjattu 2007.

Viisikerroksisessa rakennuksessa on 52 ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkaa. Palvelun tuottaja on Attendo Oy, joka osti palvelutuotannon yhdistykseltä 2018 ja toimii tiloissa vuokralaisena. 2-kerroksisessa vanhemmassa osassa Ruoritien Helmen alta puretussa talossa oli ympärivuorokautisen palveluasumisen- ja senioriasuntoja ja palvelutiloja.

Tilojen teknisen kunnan puolesta talojen täydellinen peruskorjaaminen oli edessä. Tiloja ei olisi jatkossa saatu vuokrattua enää tähän tarkoitukseen. Tilat olivat toiminnallisesti epätarkoituksenmukaiset.

Näiden tosiasioiden perusteella yhdistyksen hallitus päätti tilata arkkitehtitoimistolta suunnitelman, jossa selvitetään vaihtoehtoja koko rakennuskannan uusimiseksi tai mittavasta peruskorjauksesta. Selvitystyön loppupäätelmä oli, että **kaksikerroksisen osan peruskorjaaminen ei ole taloudellisesti kannattava** ja että viisikerroksinen voidaan saneerata seniorikodeiksi tai uudisrakentaa. Tontin rakennusoikeus on noin 8.500 kem² ja tällä hetkellä siitä on käytössä noin 5500 kem². Koko rakennusoikeudelle on voimassa oleva kaava.

Rantakylä paikkana on ihanteellinen hoiva- ja seniorikodeille: sinne on helppo tulla, sinne on helppo saada työntekijöitä, julkinen liikenne on erittäin hyvä, alue on ihanteellinen ikäihmisille, Rantakylä/Utra on Pohjois-Karjalan suurin asuinalue. Siksi Rantakylä.



Yhteiskunnan vahva tuki Näin hanketta puollettiin



Joensuun kaupunginhallitus

9.11.2020 §405:

Kaupunginhallitus toteaa, että tehostetun palveluasumisen asunnila on jatkuva tarve ja tämä hanke tul- laan lisäämään Joensuun kaupungin ikääntyvien ja erityisryhmien asumi- sen toimeenpano-ohjelmaan ja se on ohjelman määrittelemän kiireel- lisyysjärjestyksen mukaisesti hyvin tarpeellinen ja tärkeä toteuttaa.

Joensuun kaupungin ikääntyvien ja erityisryhmien asumisen toimeen- pano-ohjelman sekä **kansliapäällik- kö Jari Horttanaisen** mukaan sopisi erinomaisen hyvin yhdeksi pilotiksi Joensuun/TEMin ekosysteemisopi- mukseen.

Siun Sote 13.9.2021: "Keskivaikeas- ti ja vaikeasti muistisairaita" mää- rän laskee automaattinen kaava, joka tulee kansallisista muistisairai- den esiintyvyyssprosentteista ikäryh- mittäin. Esiintyvyyssprosentit ovat: 65-74-vuotiaat 4,2 %, 75-84-vuotiaat 10,7 %, Yli 85-vuotiaat 35,0 %*). Muis- tisairaiden palveluasumisen tarpeen prosenttiosuuden arvioi kunta itse. "Muu tehostetun palveluasumisen tarve" merkitään huonokuntoiset vanhuksset tai muista syistä tehos-

Faktoja:

Ruoritie 1 tulevaisuus ei siis näyttänyt valoisalta. Vuokralaisen kanssa käydyissä neuvotteluissa kävi melko nopeasti selväksi, että vuokrasopimuksen loppuminen merkitsee samalla paikan hiljenemis- tä. Tästä aiheutuisi monenlaisia seuraamuksia:

- 1 Talo jäisi tyhjäksi
- 2 Siun Sotella ei ollut tietoa mihin asukkaat sijoitettaisiin Ruoritie 1 kohteesta
- 3 Siun Soten rekrytointi muualle kuin Joensuuhun on vaikeaa
- 4 Mitä yhdistys tekisi tyhjällä talolla
- 5 Jos talo jäisi tyhjäksi ilman liiketoimintaa, merkitsisi se yhdistyksen ajautumista suuriin taloudellisiin vaikeuksiin.

Tulevaisuus näytti synkältä ja juuri siksi yhdistys halusi mennä eteenpäin Ruoritietä kehittämällä tulevaisuutta varten.

tettua palveluasumista tarvitsevat sekä lisäksi alle 75-vuotiaiden tehostetun palveluasumisen tarve.

Palveluasumisella tarkoitetaan tavallista palveluasumista, jossa henkilökunta on paikalla päivällä (ei yö-aikaista hoitohenkilökuntaa).

Senioriasunnot ovat esteettömiä ikääntyville, yleensä 55 vuotta täyttäneille tarkoitettuja vuokra-asuntoja, voi olla myös ns. tuettua asumista. Ikääntyneiden vuokra-asunnot ovat myös tälle kohderyhmälle (seniorit) tarkoitettuja vuokra-asuntoja, joko kerros- tai rivitaloissa. Tavoite on, että 91 % ikäihmisistä (75+ vuotiaista) asuu omassa kodissaan. Nyt omassa kodissa asuu 90 %.

Kotona asumisen tukimuotoja Siun sote ovat kotihoito, perhehoito, ryhmäasuminen ja palveluasuminen. Yli 75-vuotiaden määrä kasvaa vuosittain noin 350 henkilöllä. Tavoitteena on tarjota tehostettua palveluasumista 8 %:lle 75-vuotta täyttäneistä. Siun sotessa on jatkuvasti menossa kehittämistoimia kotona asumisen tukemiseen. Myös kaupungin hyvinvointipalvelussa tuetaan ikääntyvien ennaltaehkäisevää toimintaa. Kaupungin asuntopoliitikassa varaudutaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantoon noin 5

%:lle 65 -vuotta täyttäneistä, mikä on myös tämänhetkinen taso. Asuinympäristön esteettömyyttä ja hissien rakentamista kerrostaloihin edistetään. Siun sote järjestää tehostettua palveluasumista, jos henkilö ei selviydy keveämissä asuimuodoissa ilman säännöllistä terveydenhuollon ammattihenkilön tukea.

Siun sote puoltaa Joensuun hoiva- ja palveluyhdistyksen asumispalveluyksikön rakentamista, **jossa entiset tilat korvataan uudisrakentamisella. Joensuussa väestö ikääntyy voimakkaasti ja asumispalveluiden tarve kasvaa, tähän tarpeeseen tulee kyetä vastaamaan.**

Nykyinen asuntokanta ei riitä turvaamaan ikäihmisten asumisen tarvetta tällä hetkellä ja tulevaisuudessa. Jono tilanne on erittäin huolestuttava ja vapaita paikkoja turvalliseen hoitoon ja huolenpitoon ei ole riittävästi tarjolla.



Yhdistys KYLLÄ



Vuokralainen KYLLÄ



Kaupunki KYLLÄ++++



Siun Sote KYLLÄ

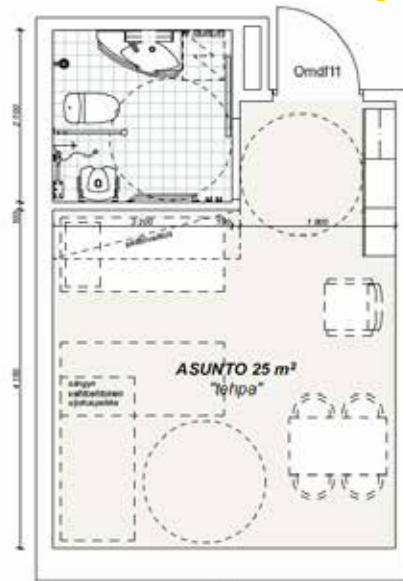


TUUMASTA TOIMEEN

Hanke vaiheittain 1 ja 2



Havainnekuva



9/2022 aloitimme

Vaihe 1 A

Kaksikerroksinen puretaan kokonaan ja tilalle rakennetaan y-mallinen 4 kerroksinen uudisrakennus, johon tulevat 101 ympärivuorokautista palveluasumishuonetta, keittiö/ravintolatilat, kuntosali, vaatehuoltotilat sekä saunat. Ympärivuorokautiset palveluasumispaikat ovat korvaavia paikkoja. Hienona yksityiskohtana on myös kaksiot, joissa parit voivat asua yhdessä elämän ehtoon yhteisessä kodissa. Kustannusarvio noin 22 milj. €

Vaihe 1A valmis 3/2024

Vaihe 1B

Uudisrakennus suunnitellaan siten, että ympärivuorokautiset palveluasumistilat voidaan varsin pienen muutoksin muuttaa palveluasumiseen. Asunnoissa on keittiö-, vesi/jätevesi-, ja sähkövaraukset valmiina, **kolmesta yksiöstä tehdään kaksi ja parvekkeet asennetaan valmiille paikoille.** Tämä muutos tulee vasta sitten tarpeelliseksi, kun ympärivuorokautinen palveluasuminen vähenee.



ENSIMMÄINEN TAVOITTEEMME

- Tehdä Suomen nykyaikaisin palveluasumistalo

TOINEN TAVOITTEEMME

- Mahdollistaa digitaalisuuden mukaanotto hoivatyöhön uudella tavalla

KOLMAS TAVOITTEEMME

- Tehdä henkilökunnalle hyvät tilat toimia

NELJÄS TAVOITTEEMME

- Energiatavoitteen asettaminen lähelle nollaa
- Tehokkaimmat mahdolliset lämmöntalteenottojärjestelmät
- Maalämpö ja aurinkoenergian hyväksikäyttö laajasti ja mukautuvasti



Vaihe 2

Viisikerroksinen talo saneerataan yhteisöllisiksi (yksiöt/kaksiot) ja ympärivuorokautiseen asumispalveluun sopivaksi. Yhteisöllisissä asumispalveluissa asuvat saavat kaikki oheispalvelut samasta rakennuksesta. Lisäksi Joensuun parhaimmiston kuuluvat ulkoilualueet, joen ranta, terveyskeskus, kirjasto, kaupat, julkinen liikenne jne. ovat aivan vieressä. Parhaimpana vaihtoehtona on koettu nykyisen talon saneeraus. Talo on rakenteeltaan



hyvä ja mm.väestönsuojatilat ja säilytystilat ovat valmiina kellarikerroksessa. Koko hankkeessa on kyse myös yhdistyksen tahtotilasta: hyvästä tulevaisuuden suunnittelusta.

4/2024 aloitetaan



Yksi tämän ajan suurimpia ongelmia seniori-ikäisten asumisessa on yksinäisyys. Monien tutkimusten mukaan ikäihmiset kaipaavat seuraa ja toisia ihmisiä lähelleen. Nuo asiat tuovat turvallisuutta sekä poistavat yksinolosta aiheutuvaa huonoa oloa. Monet ikäihmiset ovat myös masentuneita juuri noista syistä.

Siksi yhteisöllinen asuminen lievittää ongelmia, antaa terveyttä ja elinvoimaa. Kaikki nuo yhdes-

sä tuovat elämän ehtoiseen uutta ulottuvuutta. Yhteisöllinen asuminen mahdollistaa myös eri kulttuurien kohtaamisen. Maahanmuuttajataustaisetkin ikääntyvät. Yhteisöllisyys estää syrjäytymisen. Juuri tästä Ruoritie 1 hankkeessa on pohjimmiltaan kyse; **ikäihmisten elämänlaadun parantamisesta.**

Yhteisöllisyys

Kuva: Luovaus Arkkitehdit Oy ja Valobello Oy

Ehkäpä
Suomen
modernein
ikäihmisten
asuintalo
Rantakylään
on avattu.

Me teimme sen aikataulussa.
RUORITIEN HELMI
Ruoritie 1 80160 Joensuu

Rakennuttaja

Joensuun
Hoiva- ja palveluyhdistys ry



Pääurakoitsija

Rakennustoimisto
K. Tervo Oy



PÄÄ-, ARKKITEHTI- JA
SISUSTUSSUUNNITTELU



Luovaus Arkkitehdit Oy

RAKENNUTTAJAKONSULTTI
VALVONTA



Granlund
Granlund Joensuu Oy

LVISA/SPR - SUUNNITTELU



Granlund
Granlund Joensuu Oy

LVI-URAKOINTI



RAU-URAKOINTI



SÄHKÖURAKOINTI



PUHTAUDEN-KOSTEUDEN-
HALLINTA



LUKITUSTURVA



HISSIT



RAKENNESUUNNITTELU

HM-SUUNNITTELU

HOIVAPALVELUT



RAHOITUS





Maaperä

Maarakentamisessa käytettävä **kierrätyskiviaines**, jonka raaka-aine on rakennusten purkamisessa tai betoniteollisuudessa syntyvä betoni- ja tiilijäte. Ruoritien Helmen kaikki purkujäte kierrätettiin.

Kierrätys



Irtaimisto ja kalusteet

Paikalta poistetut kalusteet, hanat, invatuet, erikoiswc-kalusteet, suikukaapit, terassilasit, sähkökäyttöiset sängyt, suurkeittiökaluusteet, astiat jne. pääosin lahjoitettiin tai myytiin kirpputorihin. Näin tavarat saivat uuden elämän mm. monessa omaishoitokodissa.

Uusiokäyttö



Teräsrakenteet

Teräksessä on noin 30% kierrätettyä terästä, samoin lasissa on mukana kierrätettyä materiaalia. Hankkeessa oli mukana myös metallikierrätyksen erikoisosaajat.

Kierrätyskonsultti



Omat energialähteet

Maaperä sopii erinomaisesti maalämmön talteenottoon. Ison yksikön, kuten tämän, energiakulutus voidaan saada jopa 2/3 omavaraiseksi ja talo voidaan suunnitella 0-energiatavoitteella. Ja näin tehtiin.

Uusiutuva energia



Joensuun Hoiva- ja palveluyhdistys ry
Torikatu 17
80100 Joensuu

LISÄTIETOJA

Jukka Tuunanen
toiminnanjohtaja
puh. 050 5177 285
email: jukka.tuunanen@joenkoti.fi

Pekka Kuosmanen
puheenjohtaja
puh. 050 639 97 (on vain 5 numeroa)
email: pekka.kuosmanen@fimnet.fi

www.joenkoti.fi