

VELJESKOTI - KANGAS

IISALMEN IKÄÄNTYVIEN ASUMISEN KONSEPTISUUNNITELMA YLÄ-SAVOSSA
25.8.2023



IISALMI

KONKRET | PART OF
AINS GROUP

ALKUSANAT

Ikääntyvien määrä tulee kasvamaan lisälmissä tulevina vuosina suuresti. Vuoteen 2040 mennessä yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa noin 150 %. Väestön vanhenemisen lisäksi syntyvyys laskee, perhekoot pienevät ja muuttoliike suuntautuu kunnasta pois päin. Kunnan asukasmäärä tulee ennusteiden mukaan tippumaan vuoteen 2040 mennessä noin 15 prosentilla. (Lähde: Tilastokeskus, elokuu 2023)

Ylä-Savossa on vuonna 2021 tehty ikääntyneiden asumisen toimenpidesuunnitelma. Toimenpidesuunnitelman yksi tavoite on ikäihmisten kotona asumisen tukeminen. Tavoitteena on valtakunnallisesti, että noin 90 prosentille yli 75-vuotiaista palvelut tarjottaisiin kotiin. Muita toimenpidesuunnitelmassa määriteltyjä toimenpiteitä on muun muassa asuntokannan monipuolistaminen sekä kohtuuhintainen ja esteetön asuminen keskusta-alueella tai sen läheisyydessä. (Lähde: Ikääntyneiden asumistarpeisiin vastaaminen Ylä-Savossa, toimenpidesuunnitelma 2021)

Väestönkehityksen myötä lisälmen kaupungissa on tunnustettu tarve yhteisölliselle asumiselle ja yhteisölliselle senioriasumiselle. Aiheesta onkin tehty useampia valtuustoaloitteita viime vuosien aikana. Selvitysten mukaan ympärivuorokautista palveluasumista on tällä hetkellä kunnassa riittävästi. Ympärivuorokautisen palveluasumisen osuutta ikäihmisten asumisesta tulisi vähentää ja välimallin asumisen, kuten yhteisöllisen asumisen ja yhteisöllisen senioriasumisen osuuksia lisätä. Yli 75-vuotiaista lisälmeläisistä noin 90 % asuu kotona ja noin 10 % hyvinvointialueen tuottamassa asumisyksikössä. (Lähde: Selvitys, ARA lisälmi Ikääntyneiden palveluasuntotarpeen ja kannan arviointi)

Monet ihmiset asuvat keskusta-alueen ulkopuolella, missä palvelut ovat kaukana. Monia ikäihmisiä asuu myös esteellisissä, hissittömissä kerrostaloasunnoissa, joiden osuus lisälmen keskusta-alueen kerrostalokannasta on noin 80 %. (Lähde: Selvitys, Senioriasuminen lisälmissä kerros- ja rivitaloissa). Hankkeen aikana käydyissä keskusteluissa tuli ilmi, että kaupungissa on tarpeeksi asuntotarjontaa, mutta nykyisten rakennusten sijainti, laatu, esteettömyys ja yhteistilojen määrä ei vastaa kysyntää. Kaupunkiin tarvitaan siis esteetöntä asumista lähellä palveluita, mihin ikäihmiset voivat muuttaa nykyisestä kodistaan ennen mahdollista muuttamista palveluasumisen piiriin. Haasteena on tuottaa edullista asumista keskustaan sekä saada ikäihmiset muuttamaan tarpeeksi varhaisessa vaiheessa nykyisestä kodistaan uuteen esteettömään asuntoon.

Tällä hetkellä lisälmissä ikäihmisille soveltuvia vuokra-asuntoja tarjoavat Petterinkulma Oy, Ilvola-säätiö sekä vanhusten-tukisäätiö. Ympärivuorokautista palveluasumista tarjoavat kunnan lisäksi Ilvola-säätiö, Attendo Oy, Mehiläinen Oy, Rebekka hoitokoti Oy sekä Koivurinteen palvelutalo Oy. Ilvola-säätiö on tällä hetkellä ainut, joka tarjoaa kunnassa yhteisöllistä asumista. Ilvola-säätiön edustajan mukaan jonot säätiön asuntoihin ovat pitkät. Petterinkulma Oy:n edustajan mukaan vuokraustilanne heillä on tasainen, mutta tarve varsinkin hissittömille taloille kasvaa tulevaisuudessa. Petterinkulma Oy tuottaa myös muuta vuokra-asumista.

lisälmen ikääntyvien asumisen konseptisuunnittelu Ylä-Savossa -hankkeen tavoitteena oli luoda toimivat ja ikäihmisille sopivat yhteisöllisen asumisen ja senioriasumisen konseptit lisälmen keskusta-alueella sijaitseville Veljeskodin ja Kankaan tonteille. Konseptisuunnitelmassa on esitetty Kankaan tontille yhteisöllistä asumista ja Veljeskodin tontille yhteisöllistä senioriasumista vuokra-asumisen muodossa. Tontit valittiin ennen hankkeen alkua, aiemmin tehdyn paikkatietotarkastelun tuloksena. Työpajoissa tonttien sijainnit koettiin hyväksi. Hankkeessa tehtiin konseptisuunnitelmien lisäksi analyysi lisälmen ikäihmisten asumisen ja palveluiden nykytilasta sekä tonttien lähialueiden kaupunkikuvallinen analyysi. Näiden lisäksi pohdittiin argumentteja ulkopuolisten sijoittajien löytämiseksi, mitkä edesauttaisivat konseptien konkreettista toteutumista tulevaisuudessa. Konseptisuunnitelmien on tarkoitus toimia pohjana keskusteluille lisälmen kaupungin ja mahdollisten sijoittajien sekä rakennuttajien välillä.

Veljeskodin ja Kankaan tonteille tuotetut konseptisuunnitelmat ovat luonnostasoisia ehdotuksia ikäihmisten asumisen toteuttamiselle kyseisille tonteille. Konseptisuunnitelmien massoittelut, asuntojakaumat, sijoittelut tonteille, kerrosalamäärät, kerroskorkeudet ynnä muu ovat kevään aikana muodostuneet asemakaavojen, työpajojen ja työkokousten, ympäröivän rakennuskannan sekä suunnittelijoiden näkemysten mukaan. Konseptien yhteydessä on annettu kummallekin tontille kaupunkikuvalliset suositukset, jotka pohjautuvat asemakaavamääräyksiin ja ympäröivään rakennuskantaan. Havainnekuvissa ei ole otettu kantaa julkisivujen arkkitehtuuriin. Pohjapiirustukset ovat kaaviotasoisia ja niitä tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa. Konseptisuunnitelmien ehdotukset eivät sido tulevaisuudessa mahdollista jatkosuunnittelua tonteille.

lisälmen ikääntyvien asumisen konseptisuunnittelu Ylä-Savossa -hanke on osa vuosina 2022-2023 käynnissä olevaa hanketta lisälmi - ikääntyvien kaupunki Ylä-Savossa. Hanketta rahoittaa ympäristöministeriö.

KÄSITTEITÄ JA TOIMIJOITA

YHTEISÖLLINEN SENIORIASUMINEN

Ikäihmisille suunnattua asumista, jossa asukkaat ovat tiettyä ikäryhmää, esimerkiksi +55-vuotiaita. Esteettömyys on huomioitu kaikissa tiloissa ja tehty niin sanottua normaalia asumista väljemmällä mitoituksella. Asuntojen lisäksi tarjotaan normaalia enemmän yhteistiloja, kuten yhteiset oleskelu- ja ruokailutilat. Asukkaat vastaavat itse erilaisten tapahtumien, kerhojen ynnä muun sellaisen järjestämisestä. Senioriasuntalon on hyvä sijaita palveluiden ja hyvien julkisten liikenneyhteyksien läheisyydessä. Senioriasumisen asunnot ja palvelut eivät ole hyvinvointialueen järjestämiä.

YHTEISÖLLINEN ASUMINEN

Sosiaalihuoltolain mukaista yhteisöllistä asumista. Asumisyksikkö on esteetön ja turvallinen, missä asukkaalla on tarpeensa mukainen asunto, johon voidaan tarjota erinäisiä hyvinvointialueen tai yksityisen toimijan järjestämiä hoitopalveluita, kuten kotihoitoa ja ruokapalveluita. Asukkaalle on myös tarjolla sosiaalista toimintaa. Yksikössä on yhteistiloja asukkaiden käytös-sä. Kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä ja esimerkiksi materiaalivalinnoissa on otettu huomioon asumisyksikön asukkaiden ikä ja tarpeet. (Lähde: Sosiaalihuoltolaki 30.12.2014/1301)

YMPÄRIVUOROKAUTINEN PALVELUASUMINEN

Erityisasumista hoivakodissa, palvelukodissa tai vastaavassa yhteisöllisen asumisen asumisyksikössä. Asunnot ovat esteettömiä, turvallisia ja asukkaan tarpeen mukaisia, missä asukas saa ammatillista hoitoa tarpeen mukaan viipymättä vuorokauden ympäri. Asuin- ja hoivapalvelut ovat hyvinvointialueen järjestämiä. Asuminen sisältää hoidon lisäksi toimintakykyä, sosiaalista kanssakäymistä ja osallisuutta ylläpitävää toimintaa sekä ateriat, vaatehuollon ja siivouksen. (Lähde: Sosiaalihuoltolaki 30.12.2014/1301)

PETTERINKULMA OY

lisälmen kaupungin perustama osakeyhtiö, joka tuottaa ja yllä pitää vuokra-asuntoja lisälmen alueella. Perustettu vuonna 1965. Yhtiö tuottaa edullista asumista kerrostaloasunnoissa. Asunnot sijaitsevat ympäri kaupunkia. Asuntoja on sekä ikäihmisille että muille asukkaille.

ILVOLA-SÄÄTIÖ

lisälmen kaupungin perustama säätiö, joka tuottaa asumista sekä kotihoidon, kuntoutuksen ja virkistyksen palveluita. Säätiön tavoitteena on vammaisten ja ikäihmisten elämänlaadun, hyvinvoinnin ja toimintakyvyn parantaminen. Säätiön asunnoissa asuvat elävät itsenäistä elämää ja hankkivat palveluja tarpeen mukaan.

YHDISTYSTALO VAKKA

Ylä-Savon Vakka on alueella toimivia yhdistyksiä koordinoiva hanke. Hankkeella on lisälmen keskustassa toimiva Yhdistystalo Vakka, joka tarjoaa tiloja eri yhdistyksille. Tiloihin kuuluu muun muassa kokoushuone, oleskelutilat, keittiö, säilytystilat ja wc-tilat. Tällä hetkellä yhdistystalo toimii yksityisen kiinteistönomistajan tiloissa. Veljeskodin tontin konseptisuunnitelmassa on ehdotettu, että yhdistystalon toimintaa voisi siirtää uuteen palvelukeskukseen.

KONSEPTISUUNNITTELUN HANKKEEN ETENEMINEN

Konseptisuunnittelun hanke aloitettiin huhtikuun 2023 lopulla Iisalmen kaupungin järjestämän tarjouskilpailun jälkeen. Hankkeen toteuttajaksi valittiin arkkitehtitoimisto Konkret Oy. Hankkeessa järjestettiin neljä työkokousta huhtikuun ja elokuun aikana sekä neljä työpajaa toukokuun ja kesäkuun aikana. Valmis työ esiteltiin elokuun 2023 lopulla.

Työkokouksiin osallistuivat Iisalmen kaupungin kaavoituksen edustajat sekä arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n suunnittelijat. Työkokoukset järjestettiin etäyhteydellä Teams-kokouksina ja ne noudattelivat Konkret Oy:n tarjousvaiheeseen tekemää työsuunnitelmaa. Työkokouksissa tarkennettiin yhdessä hankkeen tavoitteita ja pohdittiin, minkälaista asumista Kankaan ja Veljeskodin tonteille voisi konseptisuunnitelmissa ehdottaa. Työn edetessä käytiin läpi konseptisuunnitelmia, asuntojakamaa sekä kerrosalamääriä, kaavamääräyksiä sekä niiden soveltamista ja massoittelemia. Suunnitelmia kehitettiin työkokouksissa ja työpajoissa tulleiden kommenttien mukaisesti.

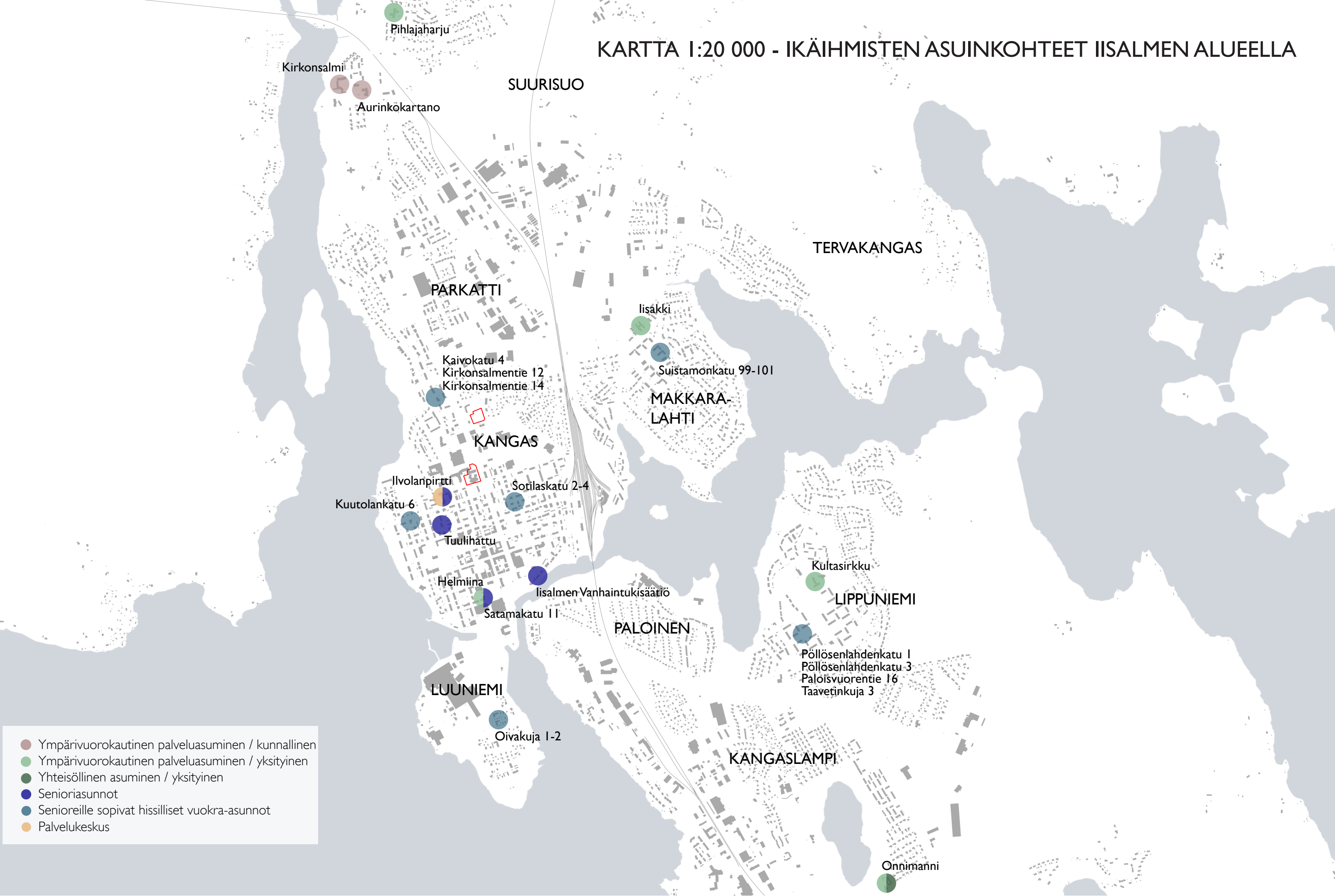
Työpajoissa oli tarkoitus osallistaa kaupungin ikäihmiset ja alueen eri toimijat hankkeeseen. Työpajoihin osallistuivat Iisalmen kaupungin kaavoituksen ja Konkret Oy:n suunnittelijoiden lisäksi kaupungin tonttipalveluiden edustajia, hyvinvointialueen edustajia, Ilvola-säätiön edustajia, Petterinkulma Oy:n edustajia, Vammaisneuvoston edustajia, Ikäihmisten neuvoston edustajia sekä muita kutsuttuja ikäihmisten edustajia. Ensimmäinen työpaja järjestettiin kokonaisuudessaan paikan päällä Iisalmissa. Samalla suunnittelijat tutustuivat hankkeen tontteihin sekä niiden ympäristöön. Muut työpajat järjestettiin hybridikokouksina, joissa suurin osa osallistujista kokoontui Iisalmissa kokoustiloissa. Loput osallistujat, suunnittelijat mukaan lukien, olivat mukana etäyhteydellä. Työpajojen tavoite oli kartoittaa iisalmelaisten ajatuksia ikäihmisten asumisen nykytilasta, palveluntarjonnasta ja ongelmakohtista sekä toiveita tulevaisuuden mahdollisuuksista ikäihmisten asumiseen ja palveluntarjontaan liittyen. Myös työpajat noudattelivat aihepiireiltään työsuunnitelmaa.

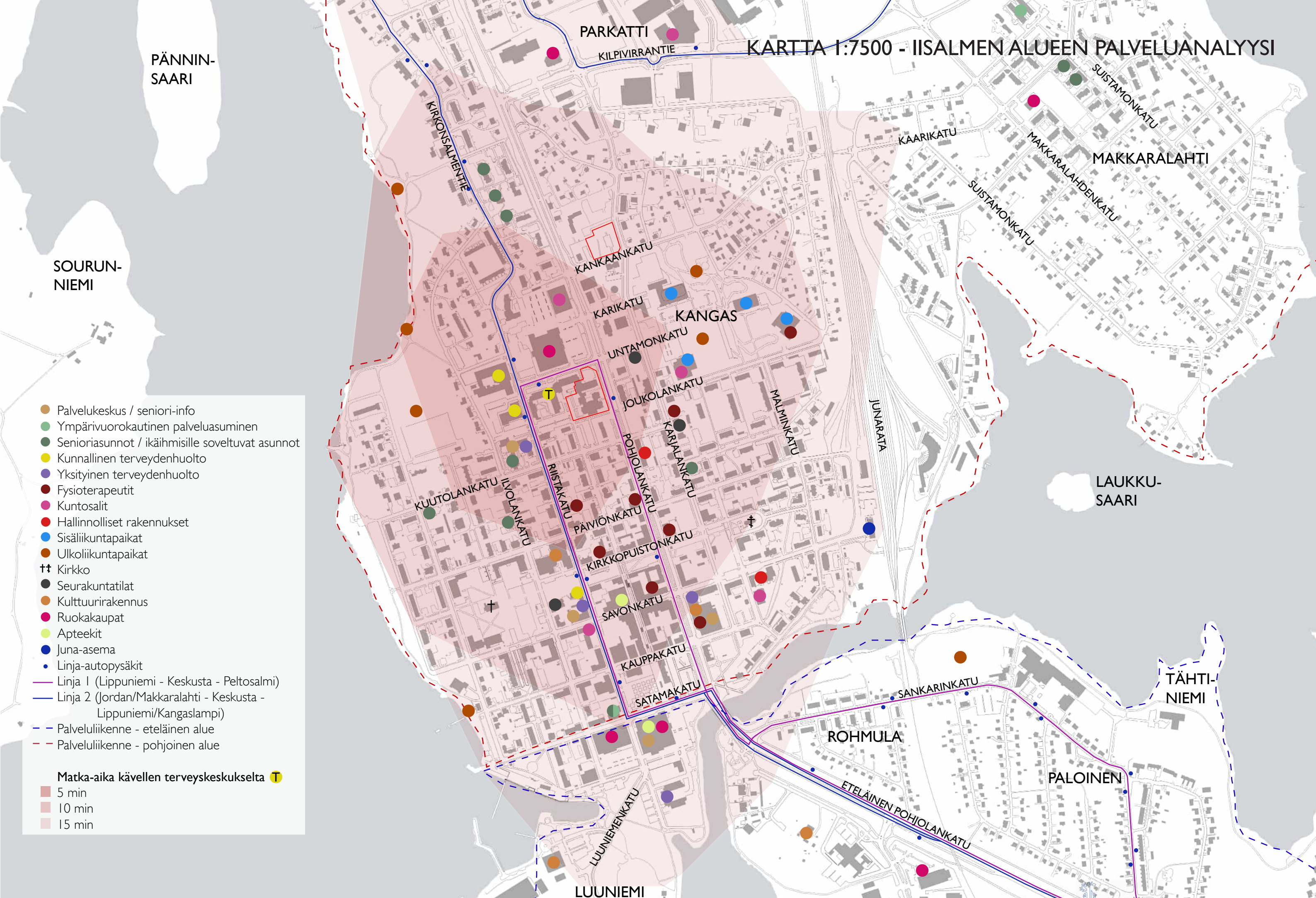
Työpajoissa nousi esiin paljon erilaisia huomioita, ajatuksia ja toiveita Iisalmen ikäihmisten asumisen liittyen:

- Toiveena yhteisöllistä senioriasumista, missä on oma asunto, mutta myös yhteiset tilat esim. oleskelulle ja ruuanlaitolle. Asukas voi itse valita, kuinka paljon haluaa osallistua yhteisölliseen toimintaan.
- Toiveena asuinpaikka, minne pariskunnat voivat muuttaa yhdessä. Ympäri vuorokautinen hoito olisi samassa rakennuksessa tai ympäristössä, jolloin pariskunnalla olisi mahdollisuus asua yhdessä, vaikka vain toisella olisi tarve ympärivuorokautiselle hoidolle.
- Yhteisö on heti kotioven takana ja sieltä on mahdollista saada vertaistukea ja seuraa esim. omaishoitajille ja yksinasuville.
- Yhteisöllinen asumismuoto tuo turvallisuuden tunnetta.
- Muunneltavat tilat. Rakennuksen käyttötarkoitus on muutettavissa helposti tai soveltuu myös muuhun asumiseen.
- Edullista asumista keskusta-alueelle.
- Tarvitaan kolmannen sektorin toimija, joka tuottaa palvelut. Esimerkiksi hyvinvointialue yhteisöllisen palveluasumisen kohteessa. Tai ulkopuoliset toimijat.
- Ihmisten välinen yhteisöllisyys syntyy lähes itsestään, kun sille tarjotaan oikeat puitteet.
- Miten saadaan edullista asumista keskusta-alueelle? Haasteena löytää myös rahoitus palveluille ja asumiselle. Palveluiden maksajana asukas itse tai hyvinvointialue? Miten tilakustannukset jaetaan eri palveluntuottajien kesken?
- Miten yksityiset palveluntuottajat saadaan osallistettua mukaan? Palvelupaketit, monitasoisista senioriasumista, itse voi valita palvelun mitä tarvitaan.
- Selkeät yhteistilat, joilla maksuton käyttö. Yhteisissä tiloissa tapahtuu kohtaamisia, joista syntyy spontaaneja ideoita, esim. retkien järjestämisestä.
- Yhteistilat jokaiseen kerrokseen ja käytäville pieniä levähdyspaikkoja, missä on mahdollisuus törmätä naapuriin. Eri kerroksessa oleva yhteistila on eristyksissä ja pois asukkaan kulkureitiltä, eikä satunnaisia kohtaamisia välttämättä muodostu.
- Rakennuksissa terveydenhuollon toimisto/henkilö esim. virka-aikana aina paikalla, jolloin olisi aina henkilökuntaa paikalla. Pieni kynnyks mennä juttelemaan > Kuka kustantaa? Kotihoidon toimiston yhteydessä?
- Yksityisellä sektorilla on palveluista paljon valinnanvaraa, mutta etsiminen on työlästä.
- Hyvinvointialueelta tilattaviin palveluihin on pitkiä odotusaikoja ja palvelun saaminen on hidasta.
- Piha-alueilla ja käytävillä panostetaan materiaalivalintoihin, jotka tukevat liikuntaesteisten ja näkövammaisten liikkumista.

NYKYTILA-ANALYYSI

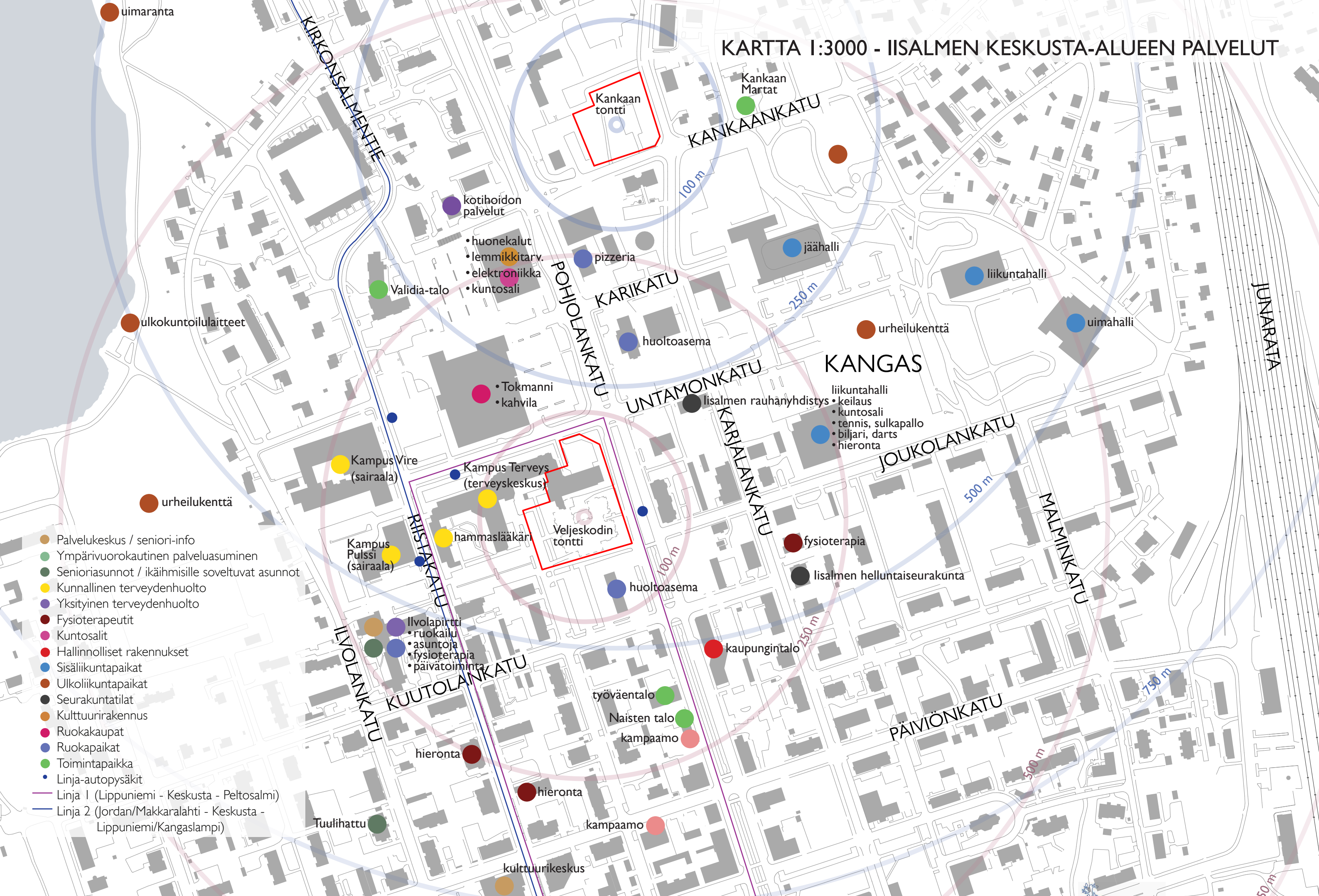
KARTTA 1:20 000 - IKÄIHMISTEN ASUINKOhteet IISALMEN ALUEELLA





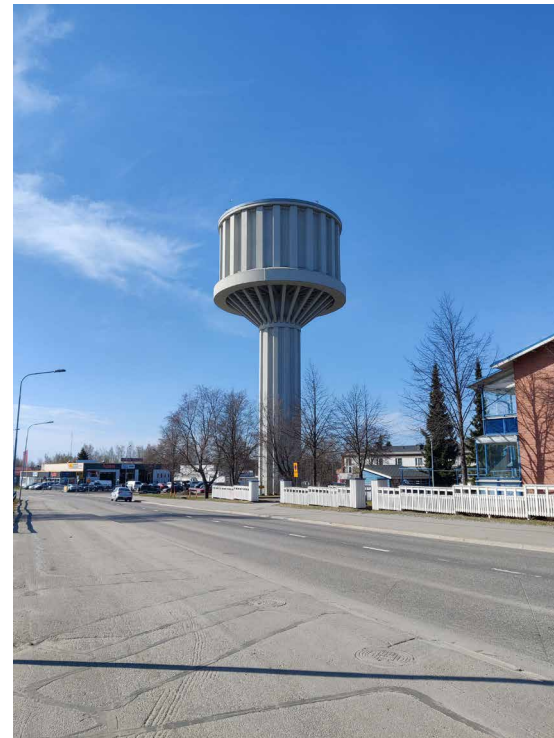
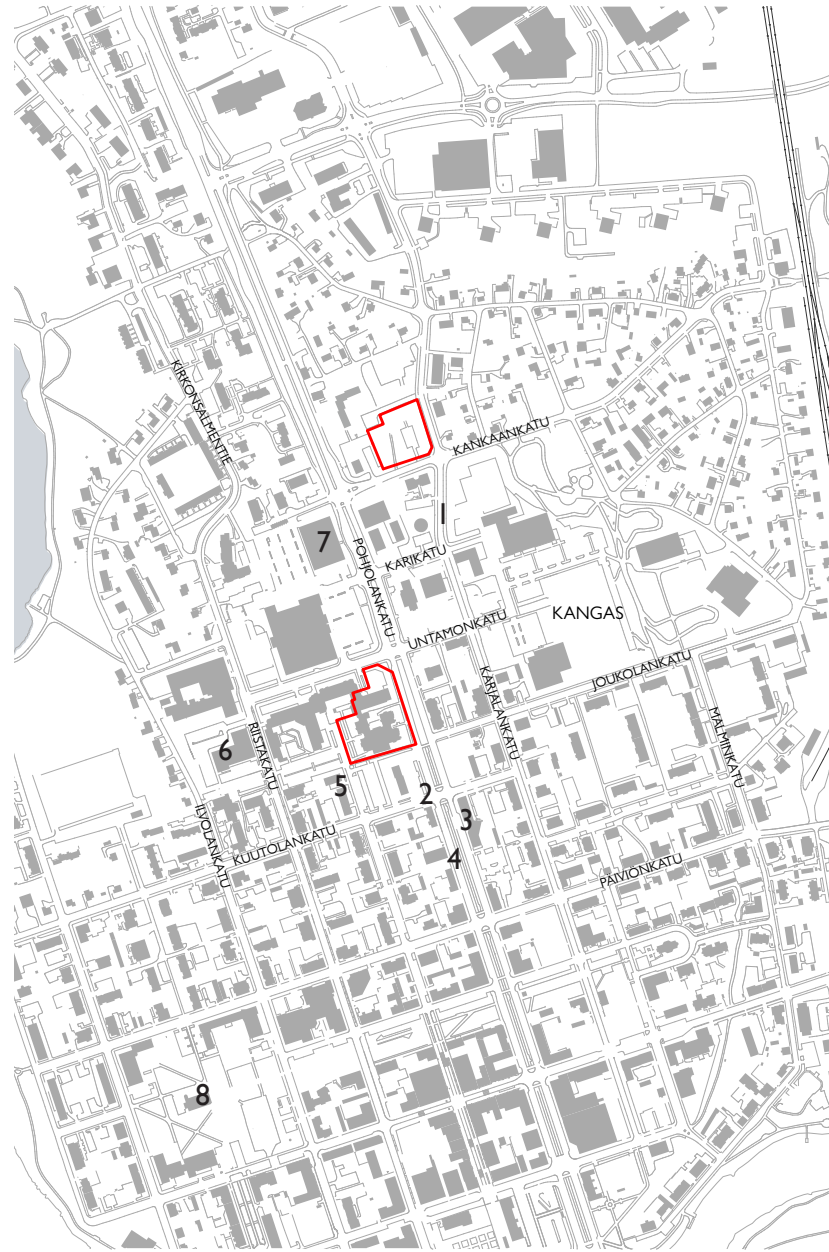
- Palvelukeskus / seniori-info
 - Ympäri vuorokautinen palveluasuminen
 - Senioriasunnot / ikäihmisille soveltuvat asunnot
 - Kunnallinen terveydenhuolto
 - Yksityinen terveydenhuolto
 - Fysioterapeutit
 - Kuntosalit
 - Hallinnolliset rakennukset
 - Sisäliikuntapaikat
 - Ulkoliikuntapaikat
 - †† Kirkko
 - Seurakuntatilat
 - Kulttuurirakennus
 - Ruokakaupat
 - Apteekit
 - Juna-asema
 - Linja-autopysäkit
 - Linja 1 (Lippuniemi - Keskusta - Peltosalmi)
 - Linja 2 (Jordan/Makkaralahti - Keskusta - Lippuniemi/Kangaslampi)
 - - - Palveluliikenne - eteläinen alue
 - - - Palveluliikenne - pohjoinen alue
- Matka-aika kävellen terveyskeskukselta T**
- 5 min
 - 10 min
 - 15 min

KARTTA 1:3000 - IISALMEN KESKUSTA-ALUEEN PALVELUT



- Palvelukeskus / seniori-info
- Ympäri vuorokautinen palveluasuminen
- Senioriasunnot / ikäihmisille soveltuvat asunnot
- Kunnallinen terveydenhuolto
- Yksityinen terveydenhuolto
- Fysioterapeutit
- Kuntosalit
- Hallinnolliset rakennukset
- Sisäliikuntapaikat
- Ulkoliikuntapaikat
- Seurakuntatilat
- Kulttuurirakennus
- Ruokakaupat
- Ruokapaikat
- Toimintapaikka
- Linja-autopysäkit
- Linja 1 (Lippuniemi - Keskusta - Peltosalmi)
- Linja 2 (Jordan/Makkaralahti - Keskusta - Lippuniemi/Kangaslampi)

KAUPUNKIKUVALLINEN ANALYYSI KESKUSTA-ALUEELLA



1. Vesitorni Karjalankadun varrella, lähellä Kankaan tonttia.



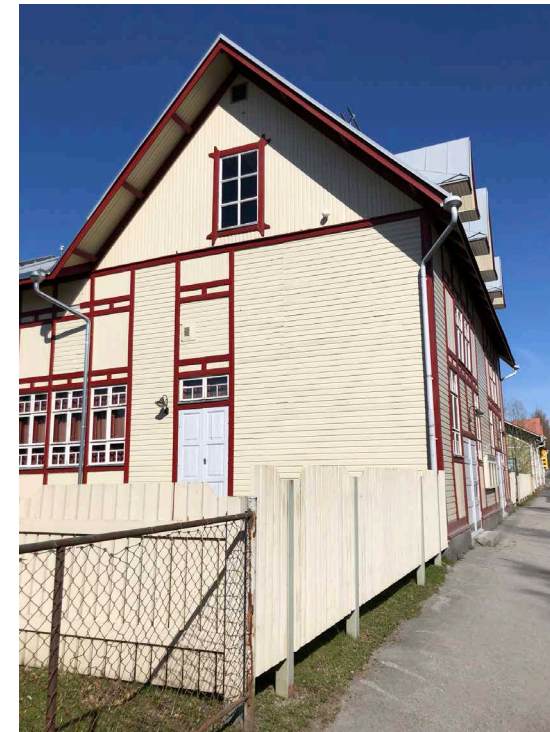
2. Vanha puutalo Pohjolankadun varrelta, joka on menossa purkuun.



3. Iisalmen kaupungintalo Pohjolankadun varressa.



4. Puutaloja Pohjolankadun varressa.



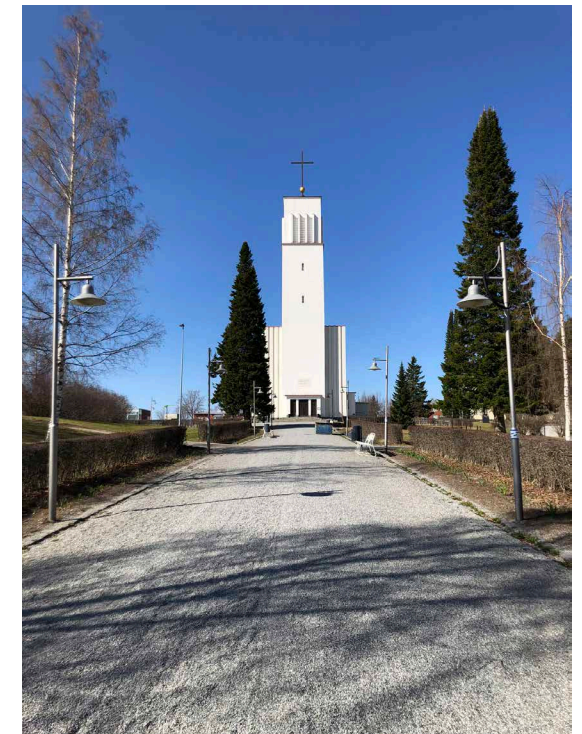
5. Punatiilisiä rakennuksia Louhenkadun varrella, Veljeskodin tontin läheisyydessä.



6 Uusi sairaalarakennus.

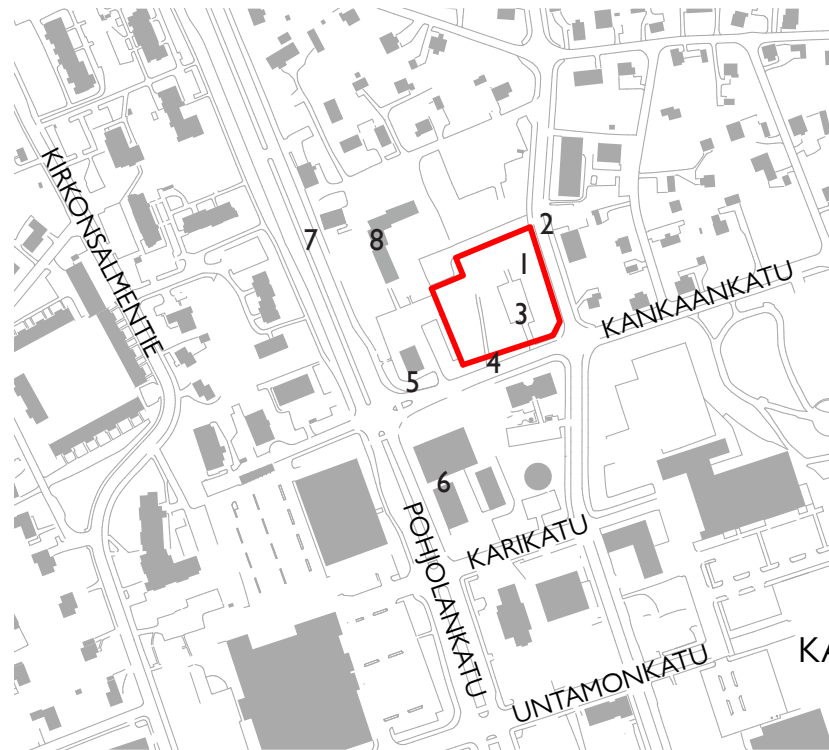


7. Kaupallinen rakennus Pohjolankadun varressa.



8. Kirkko.

KAUPUNKIKUVALLINEN ANALYYSI KANKAAN TONTIN ALUEELTA



1. Paljon arvokkaita säilytettäviä puita sekä tontilla, että tontin ympärillä.



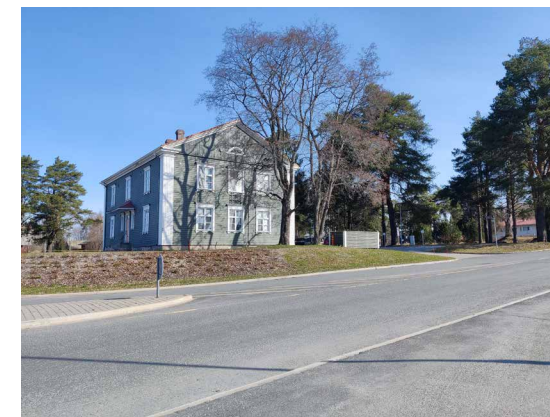
4. Esteettömyyden kannalta merkittävä korkeusero tontilla.



6. Kaupallinen rakennus.



2. Näkymä pohjoisesta Karjalankatua pitkin kohti vesitornia.



5. Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus viereisellä tontilla.



7. Naapuritontin vanhaa rakennuskantaa.

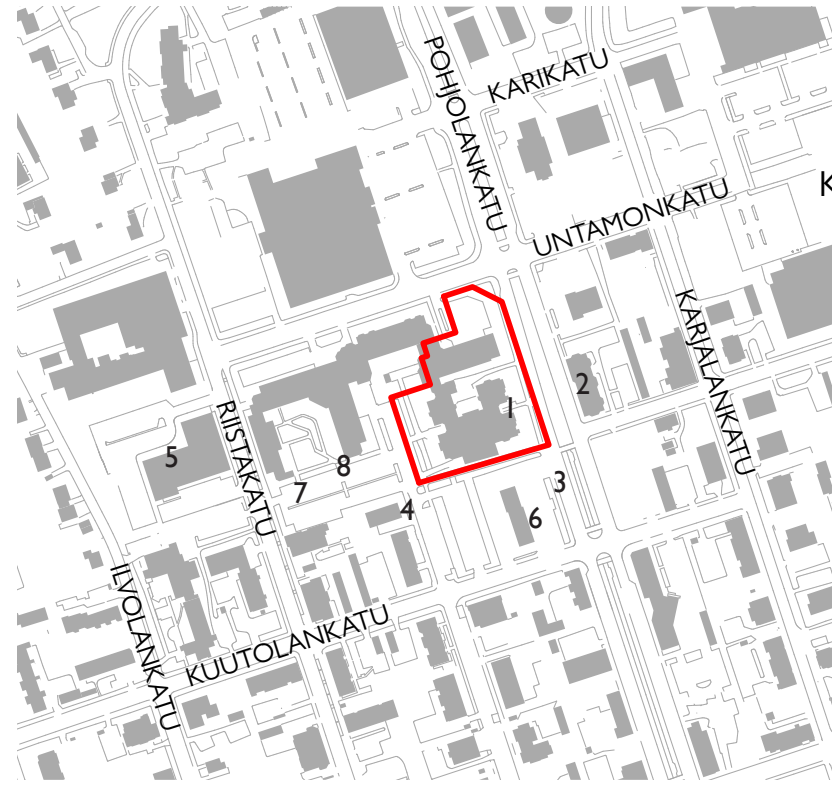


3. Tontilla sijaitseva nykyinen pysäköintialue.



8. Naapuritontille juuri valmistumassa uusi puurakenteinen lastensuojeluyksikkö.

KAUPUNKIKUVALLINEN ANALYYSI VELJESKODIN TONTIN ALUEELTA



1. Veljeskoti, purettava rakennus.



4. Näkymä Louhenkadun ja Louhenpolun risteyksestä.



7. Näkymä terveyskeskuksen sisäpihalta kohti veljeskotiä.



2. Kaupallinen rakennus tontin läheisyydessä.



5. Iisalmen sairaala



8. Veljeskodin rakennukset liittyvät terveyskeskuksen rakennusmassaan.



3. Pohjolaankadun koivurivistöä.



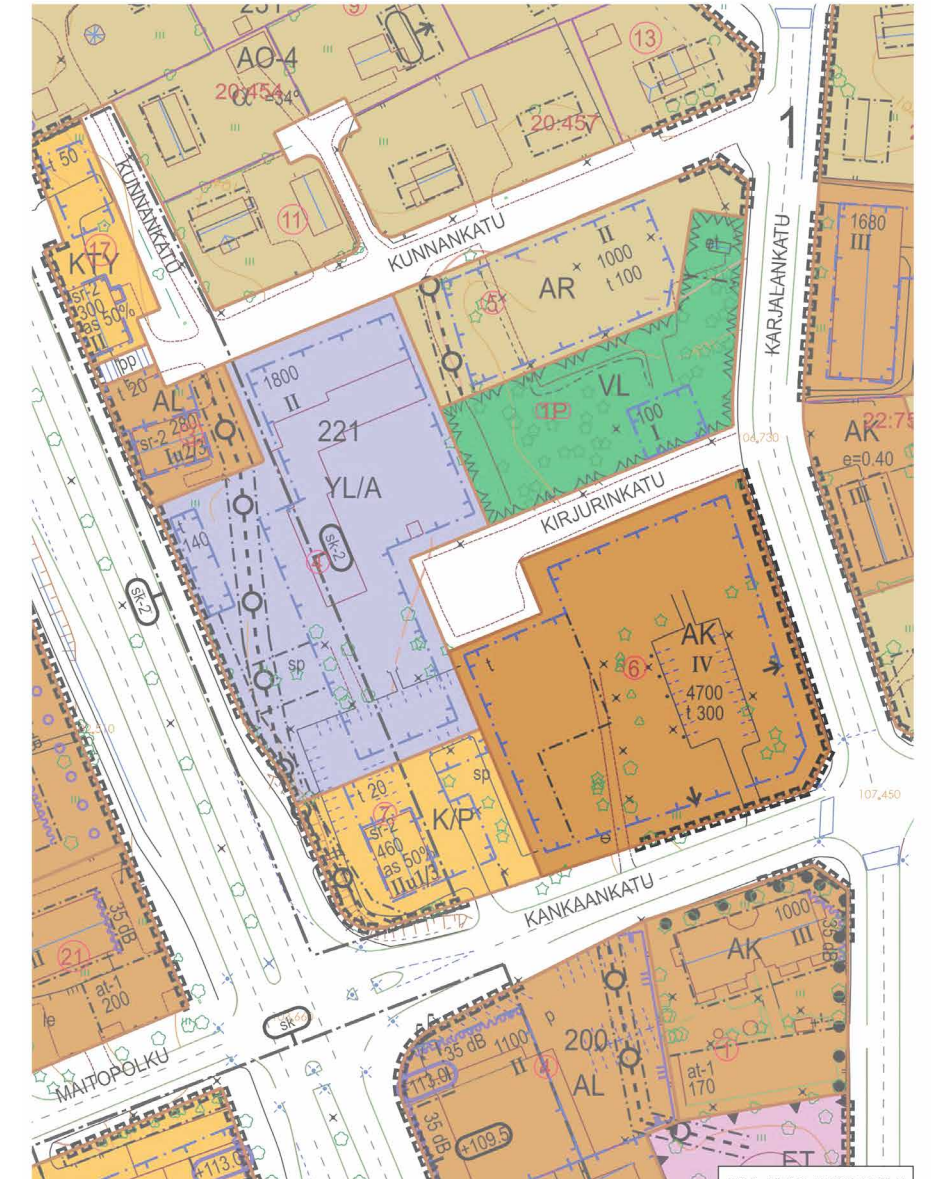
6. Viereisen tontin huoltoasema, Nopari. Rakennus on maakunnallisessa arvotuksessa noussut kulttuurihistorialliselta arvoltaan suureksi rakennukseksi.

KONSEPTISUUNNITELMAT

Kankaan tontti sijoittuu Iisalmen pääkadun Pohjolankadun varteen, Kankaankadun ja Kirjurinkadun väliin. Viereisellä tontilla on Savon Vammaisasuntosäätiön rakennus, joka on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja suojeltu. Toisella viereisellä tontilla on juuri valmistunut puurakenteinen lastensuojeluyksikön asuinrakennus. Tontin pohjoispuolella on metsäinen lähivirkistysalue. Ympyröivä rakennuskanta on kauttaaltaan matalaa, 2-3 kerroksista. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontilla sijaitsee merkittävä määrä vanhoja arvokkaita havupuita. On erittäin tärkeää säästää puuryhmät ja suurin osa puista. Tontin miljöö on kaupunkikuvaltaan ja luontoarvoiltaan erityinen.

Tontti sijoittuu melko hyvin palveluiden läheisyyteen. Terveyskeskukseen, hammaslääkäriin ja sairaalan on matkaa noin 400 metriä, ruokakauppa (Tokmanni) on noin 300 metrin päässä. Ydinkeskustaan tontilta on matkaa linnuntietä noin 1100 metriä.

Konseptisuunnitteluhankkeen aikana käytyjen keskustelujen myötä Kankaan tontille esitetään ikäihmisille suunnattua yhteisöllistä vuokra-asumista ja sen tarvitsemia palveluita. Asumisen toteuttajana olisi yksityinen toimija.



ASEMAKAAVA

Alueen asemakaavan muutos on laadittu vuonna 2021. Kankaan tontti (kortteli 221, tontti 6) on kokonaisuudessaan määritelty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. AK-korttelialueelle saa rakentaa palveluasumisen tai tehostetun palveluasumisen tiloja.

Olellaiset kaavamääräykset tontilla 6 / korttelissa 221:

- Kaava-alueella tulee pitäytyä olevissa maanpinnan koroissa. Suurten pengerrysten teko on kielletty. Rakennusmassat porrastettava maastonpinnan mukaisesti siten, että näkyvä sokkelipinta on korkeintaan 1 m korkuinen.
- Alueelle rakennettaessa on uudis- ja täydennysrakentaminen tehtävä alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Rakennusten arkkitehtuurin, muodon ja materiaalien on sovelluttava kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen luonteeseen.
- Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee olla rappaus, lautaverhous tai puhtaaksi muurattu tiili, jossa sauman väri vastaa tiilen väriä. Rakennuksissa tulee olla yksi pääasiallinen julkisivumateriaali.
- Uudisrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot täyttyvät. Uudisrakennusten parvekkeet tulee lasittaa.
- AK-korttelialueella tulee varmistua siitä, että valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaiset ulkomelutason ohjearvot täyttyvät.
- Autopaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti; AK-korttelialueilla 1 ap/90 k-m², palveluasumisen osalta 1 ap/200 k-m² ja lisäksi 1 ap/työntekijä.

- Julkisivumateriaaliksi kaavamääräyksissä määritelty puu, paikalla muurattu tiili tai rappaus. Julkisivumateriaaliksi suositellaan puuta tai tiiltä.
- Asemakaavassa rakennusmassan muoto ja sijoitus tontille on jätetty melko vapaaksi. Ehdotetaan massoittelemista useammassa toisiinsa kytkeytyvässä pienemmässä rakennusmassassa, jotta uudisrakennus soveltuu pienimittakaavaiseen ympäristöönsä.
- Rakennusmassa on esitetty rakennettavaksi kiinni rakennusalueen rajaan Kankaankadun ja Karjalankadun suunnassa. Esitetään, että rakennusmassa rakennetaan kiinni vain osittain, jotta puita saadaan säilytettyä mahdollisimman paljon.
- Tontin arvokkaat havupuut sekä suuret koivut suositellaan säilytettäväksi mahdollisuuksien mukaan. Säilytettävään puuhun suositellaan noin 6-7 metrin etäisyyttä rungon keskeltä rakennuksen seinään. Puun juuriston sekä latvuston suojauksesta on huolehdittava tarkoin rakentamisen aikana. Tarkemmat etäisyydet ja ohjeet tarkistettava jatkosuunnittelussa maisema-arkkitehdilta tai pihasuunnittelijalta.
- Parvekkeet suositellaan pääosin toteutettaviksi ranskalaisina parvekkeina tai avoparvekkeina. Lasi- tai lasitetut parvekkeet eivät sovi yhtä hyvin arvokkaaseen rakennusympäristöön. Tarpeen vaatiessa yhteistiloissa voisi olla isompi lasitettu parveke sijoitettuna sisäpihan suuntaan.

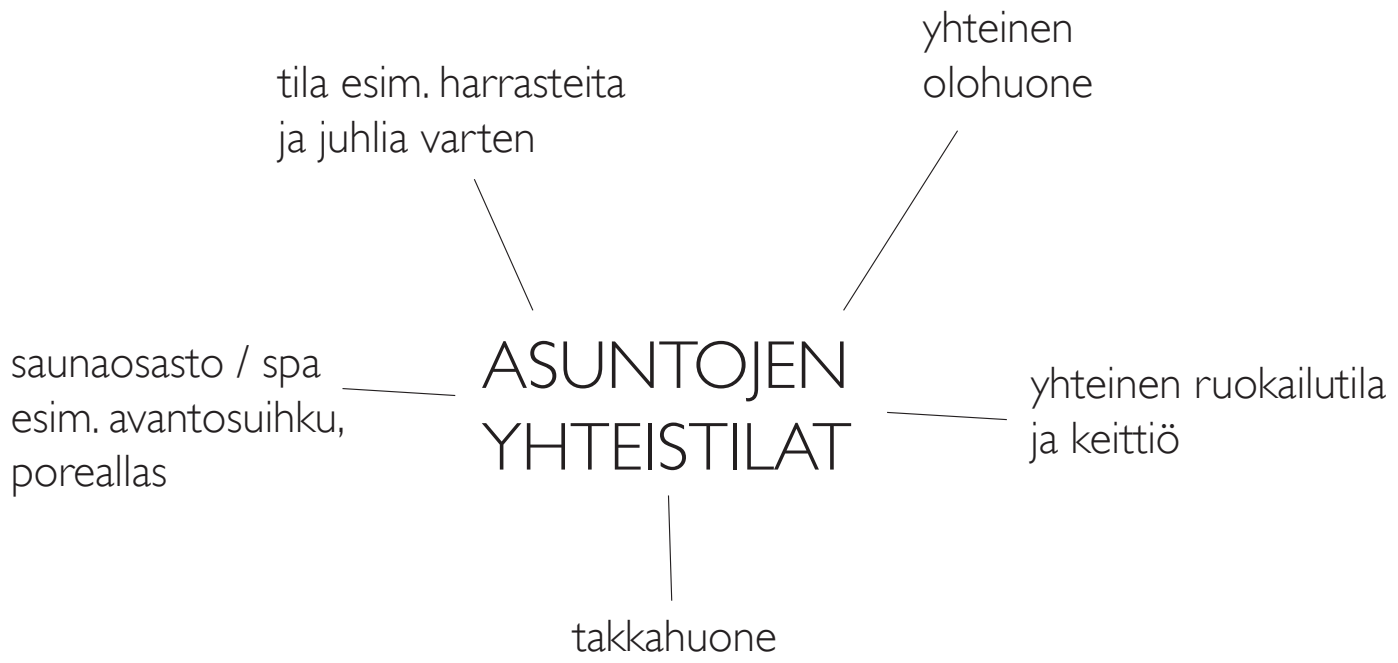
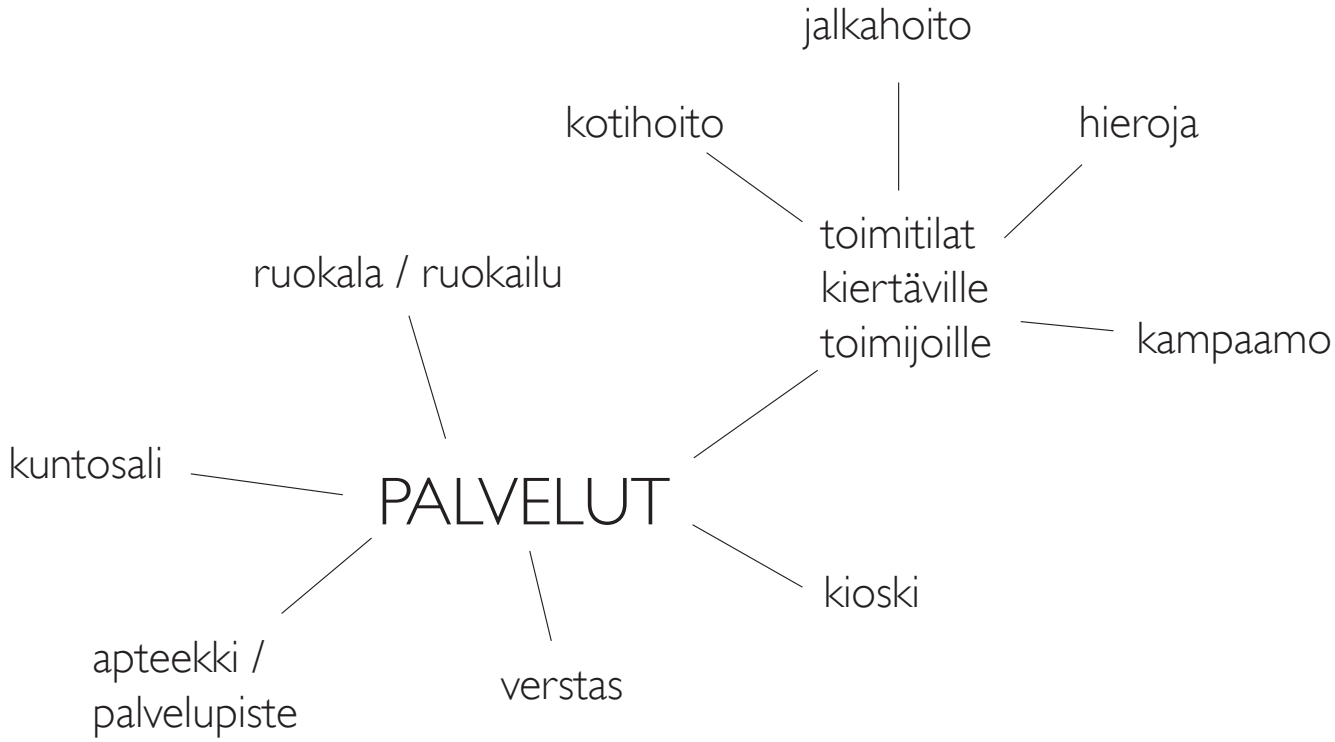


ESIMERKKI MAHDOLLISESTA JULKISIVUOTTEESTA

1. PUUVERHOUS, MURRETTU VIHREÄ
2. METALLIOSAT
3. LASI
4. KIVIAINEINEN JULKISIVUMATERIAALI / PALOSUOJATTU PUUVERHOUS

MAHDOLLISIA TUKIPALVELUITA JA TOIMINTOJA

Hankkeen aikana syntyneitä ajatuksia asumisen yhteyteen sijoitettavista palveluista ja yhteistiloista. Yhteistilat olisivat pääosin asukkaiden käytössä.



- Konsepti koostuu neljästä harjakattoisesta rakennusmassasta, jotka yhtä massaa lukuun ottamatta liittyvät toisiinsa pienemmillä yhdysosilla. Yhdysosissa sijaitsevat porrashuone sekä sisääntuloaula ja yhteistilaa. Rakennukset sijoittuvat tiiviisti olemassa olevaan, kulttuurihistoriallisesti tärkeään ympäristöön.
- Puut säätelevät suuresti rakennusten massoittelevaa tontilla. Rakennukset on massoiteltu tontille niin, että mahdollisimman vähän puita joudutaan kaatamaan.
- Kankaankadun varteen ehdotetaan uutta jalkakäytävää, jos katumitoitus niin sallii.
- Ajo pysäköintialueelle sekä huoltoajo on esitetty Kirjurinkadun kautta.
- Rakennusten korkeudet suositellaan tehtävän VE1 mukaisesti, jolloin kokonaisuus säilyy pienimittakaavaisena ja sulautuu paremmin hienoon ympäristöön. Ehdotuksissa VE2 ja VE3 on käytetty enemmän rakennusoikeutta kasvattamalla kerrosmääriä.
- Kaikissa ehdotuksissa rakennusoikeutta ei ole täytetty kokonaan, koska vähempi rakentaminen koettiin parempana pienen mittakaavan saavuttamisen ja puiden säilyttämisen kannalta.
- Asukkailla käytössä yhteinen saunasasto/spa, asuntopaunoja ei ole tarpeen rakentaa erikseen.
- Tonttien ahtaudesta johtuen paloteknisenä ratkaisuna esitetty kaksi erillistä poistumistietä jokaisesta asunnosta sekä näitä yhdistävät sisäiset käytävät. Tällöin ei tarvita varatieratkaisua, parvekepelastautumista, eikä nostopaikkoja. Rakennus on sprinklattu ja asunnot varustetaan paloilmalaitteilla. Tällöin porrashuoneiden välinen maksimietäisyys on 45-60m. Rakennusmassan päädyissä etäisyys asunnon perältä porrashuoneen ovelle tulee olla enintään 30m.
- Valitun rakennusoikeuden mukaan pysäköintialuetta voidaan tarvittaessa laajentaa kohti Kankaankatua.
- Talotekniikan toteutus tarkemman suunnittelun mukaan. Mahdolliset IV-konehuoneet voidaan sijoittaa ullakkotiloihin. IV-konehuoneita ei ole huomioitu bruttoalalaskelmissa.
- Konseptin pinta-alalaskelmat ovat arvioita, jotka perustuvat konsultin vastaanlaisissa kohteissa toteutuneisiin bruttoalan ja kerrosalan suhdelukuihin.



Poikkeamiset kaavasta:

- Rakennukset ylittävät kaavassa määritellyt rakennusalueiden rajat, sillä asuinrakennus on sijoitettu talousrakennukselle osoitetulle alueelle. Perustelut: Suunnittelun lähtökohtana on ollut sijoittaa asumista palvelevia tiloja kaikkien rakennusten pohjakerrokseen, eikä rakentaa erillistä talousrakennusta ja erillistä asuinrakennusta.
- Rakennukset sijoittuvat vain osittain kiinni Kankaankadun ja Karjalankadun varressa olevaan rakennusalueen rajaan. Kaavassa on määritelty, että rakennukset pitäisi sijoittaa kokonaan kiinni rakennusalueen rajaan. Perustelut: Tontin massoittelevuuden lähtökohtana on pidetty arvokkaiden havupuiden säilyttämistä ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen miljööseen sovitettavaa uudisrakentamista. Siksi rakennusmassa on pilkottu neljään pienempään osaan ja sovitettu tontille puut huomioiden.
- Parvekkeet esitetään tehtäväksi pääosin ranskalaisina parvekkeina tai avoparvekkeina. Tarpeen vaatiessa yhteistiloissa voisi olla isompi lasitettu parveke sijoitettuna sisäpihan suuntaan. Perustelut: Lasitetut parvekkeet eivät sovi yhtä hyvin arvokkaaseen rakennusympäristöön. Lisäksi isommat yhteisparvekkeet toimisivat asukkaita yhteenkokoavina oleskelutiloina.

RAKENNUSOIKEUS 4700 + 300 kem²

vastaa noin 6700 brm²

Pinta-alalaskelma:

| VE1, II/III | VE2, III | VE3, III/IV |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| 4 150 brm ² | 4 500 brm ² | 5 000 brm ² |
| 3 100 kem ² | 3 400 kem ² | 3 750 kem ² |

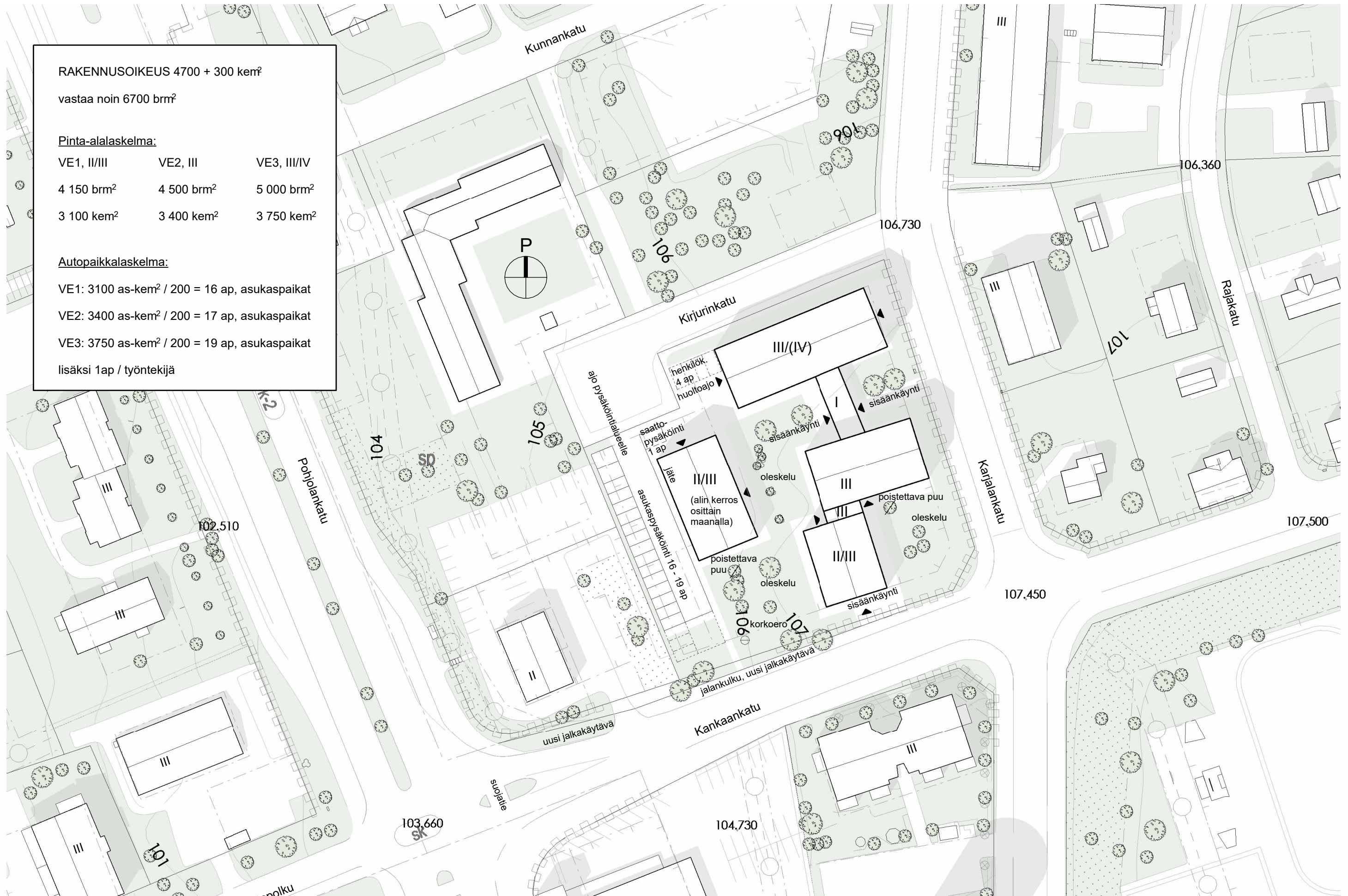
Autopaikkalaskelma:

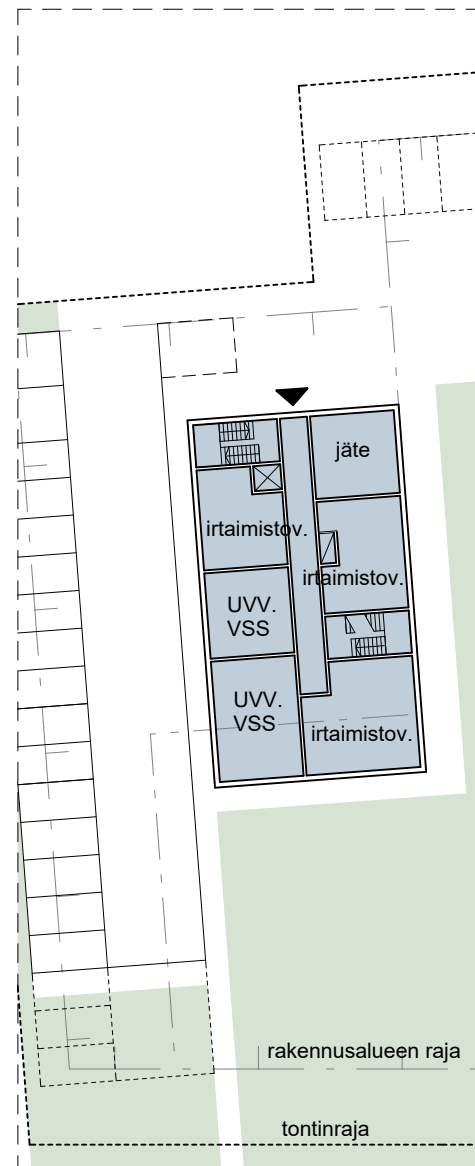
VE1: 3100 as-kem² / 200 = 16 ap, asukaspaikat

VE2: 3400 as-kem² / 200 = 17 ap, asukaspaikat

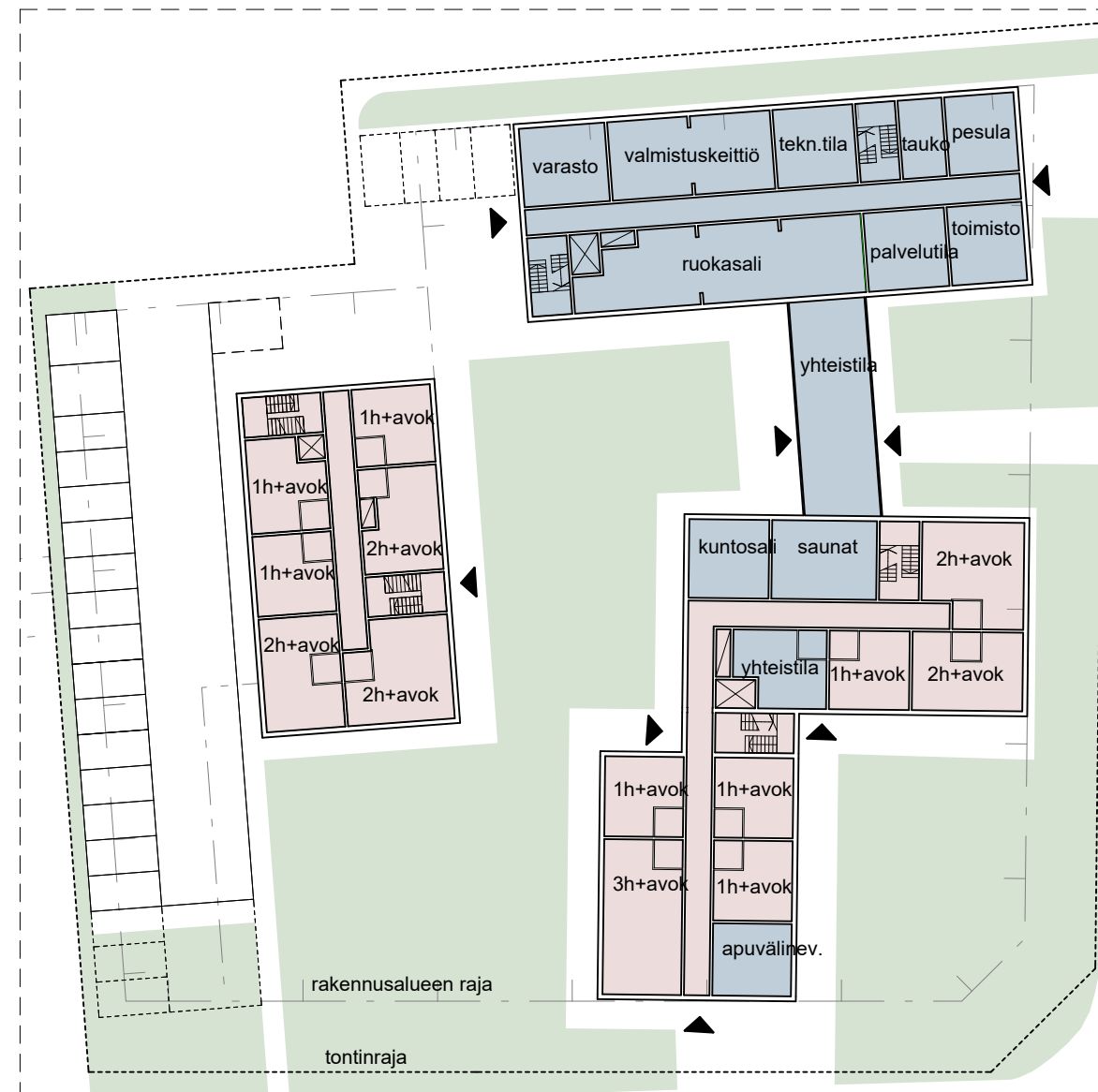
VE3: 3750 as-kem² / 200 = 19 ap, asukaspaikat

lisäksi 1ap / työntekijä





0. KERROS / OSITTAIN MAANALAINEN

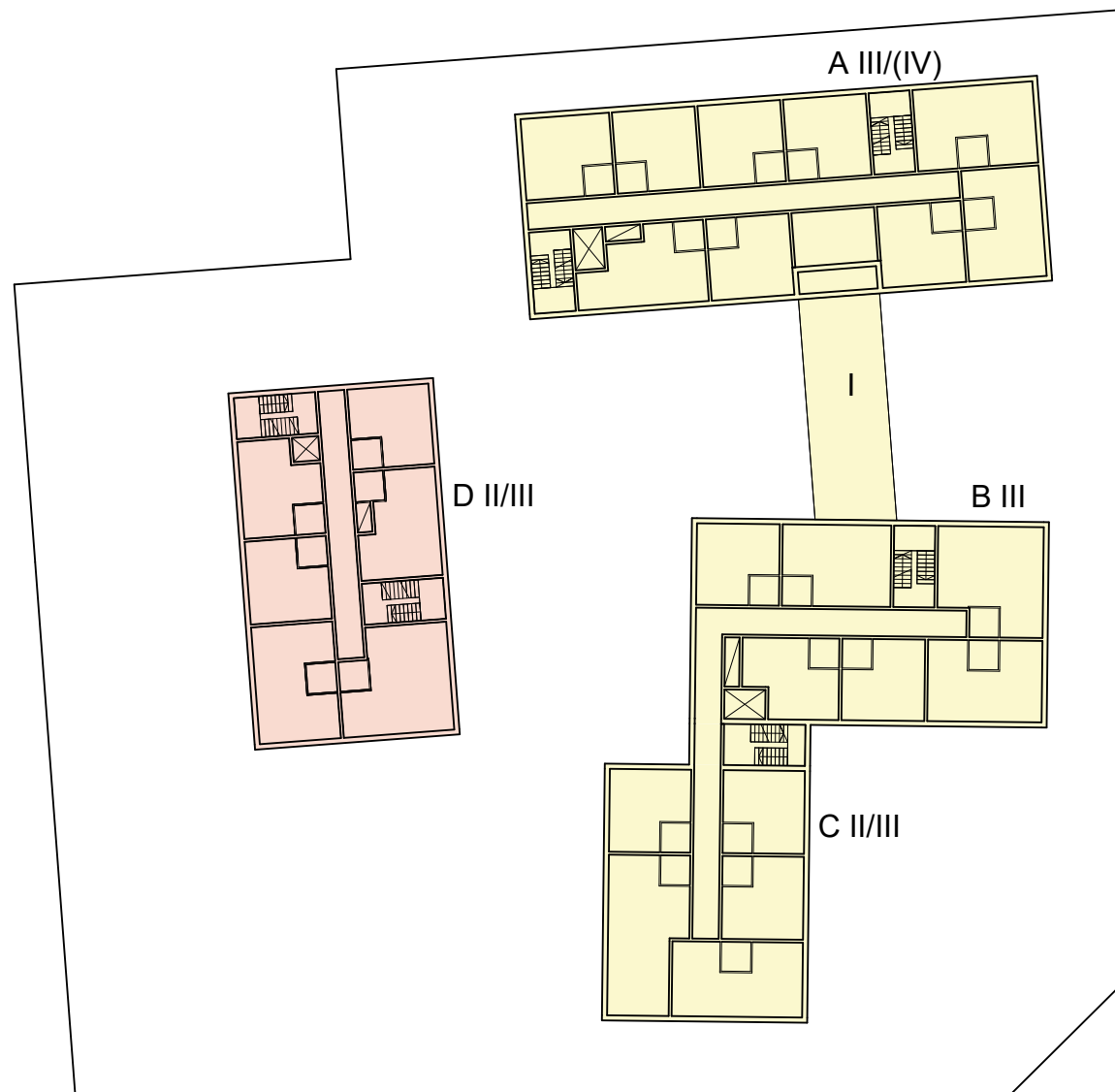


I. KERROS



PERUSKERROS

- ASUNNOT
- YHTEISTILAT



Kaupunkikuvallisesti on tärkeää aloittaa rakentaminen toisiinsa kytkeytyistä rakennusmassoista A, B ja C, jotka rakennetaan kiinni Kankaankadun sekä Karjalankadun suuntaisiin rakentamisalueen rajoihin. Toisessa vaiheessa voidaan rakentaa yksittäinen rakennusmassa D tontin länsiosassa.

Mikäli rakennetaan vain ensimmäinen vaihe, tulee silti rakentaa väestönsuojatila rakennusmassan D osalta. Väestönsuoja voi toimia ulkoiluvälinevarastona ja lisäksi se maisemoi pysäköintialuetta oleskelupihan suuntaan.

VAIHE 1 /Toisiinsa kytkeytyvät asuinrakennukset (A, B ja C), joiden pohjakerroksissa palvelutiloja, lisäksi asukkaiden yhteistiloja myös ylemmissä kerroksissa. Rakennusmassa A voidaan toteuttaa 3-4 kerroksisena, rakennusmassa B 3-kerroksisena, rakennusmassa C 2-3 kerroksisena. Kokonaisala, kerrosala ja asuntomäärä vaihtelee valitusta ratkaisusta riippuen.

3235 - 3980 brm²
2430 - 2985 kem²
40 - 54 asuntoa

VAIHE 2 Rakennusmassa D, pohjakerros osittain maanalainen, joten tiloissa väestönsuoja sekä aputiloja, asuntoja ylemmissä kerroksissa. Voidaan toteuttaa 2-3 kerroksisena. Kokonaisala, kerrosala ja asuntomäärä vaihtelee valitusta ratkaisusta riippuen.

680 - 1020 brm²
510 - 765 kem²
6 - 12 asuntoa

YHTEENSÄ
3915 - 5000 brm²
2940 - 3750 kem²
46 - 66 asuntoa

Rakentamisen keston, rakentamisaikaisen melun ja ympäristöhäiriöiden minimoimiseksi suositellaan esivalmisteista moduulirakentamista.



ALUELEIKKAUS KANKAANKADUN KOHDALTA



ALUELEIKKAUS KARJALANKADUN KOHDALTA



KANKAANKADUN PUOLEINEN MASSA C ESITETTY KAKSIKERROKSISENA, MUUT MASSAT KOLMIKERROKSISINA

NÄKYMÄKUVA KANKAANKADUN JA POHJOLANKADUN RISTEYKSESTÄ



KANKAANKADUN PUOLEINEN MASSA C ESITETTY KAKSIKERROKSISENA, MUUT MASSAT KOLMIKERROKSIKSI



ArchDaily, Valokuva: Anna Kristinsdóttir



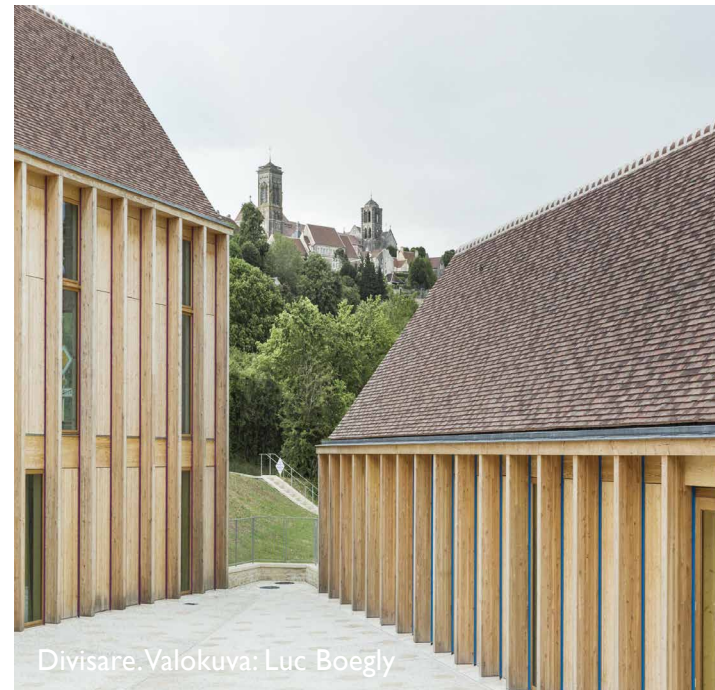
ArchDaily, valokuva: Anna Kristinsdóttir



Rudanko-Kankkunen



Rudanko-Kankkunen



Divisare, Valokuva: Luc Boegly



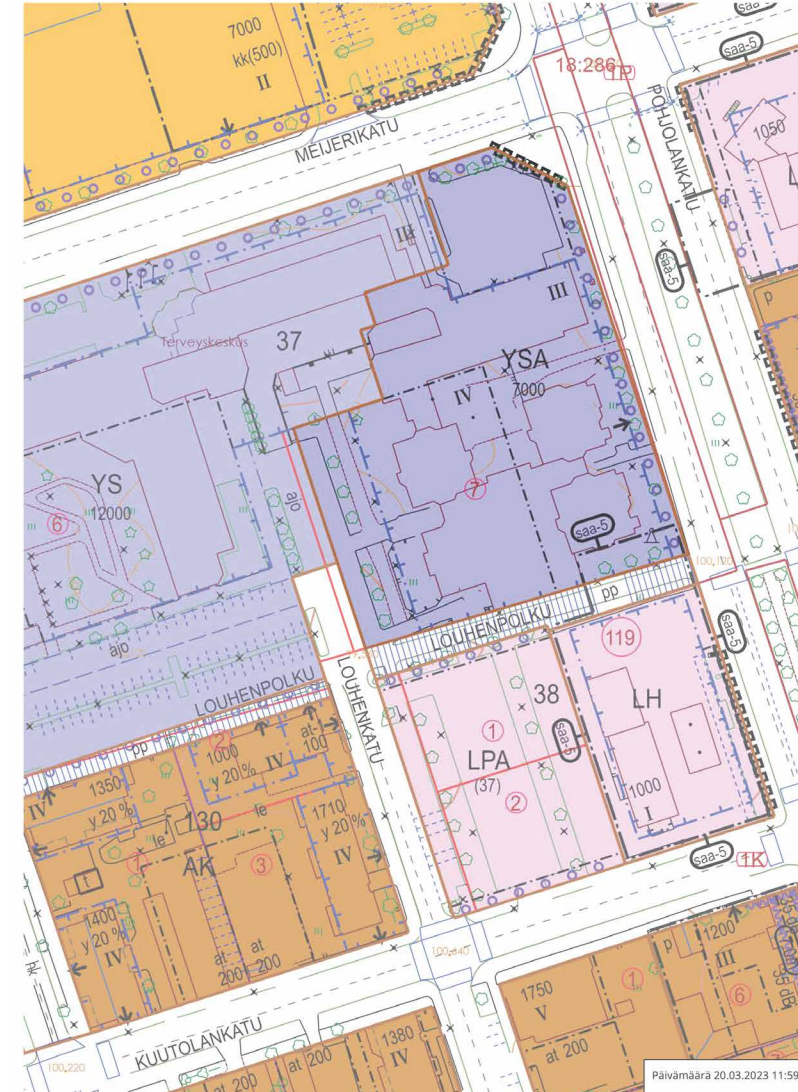
Effekt

Veljeskodin tontti sijoittuu Iisalmen pääkadun Pohjolankadun varteen, terveyskeskuksen välittömään läheisyyteen. Tontilla sijainneet Veljeskodin torneiksi kutsutut kolmikerroksiset asuinkerrostalot on purettu kesän 2023 aikana rakennusten huonon kunnon vuoksi. Tontilla sijaitsee edelleen tornien jälkeen myöhemmin rakennettu Veljeskodin laajennus, jota ei ole tarkoitus purkaa. Rakennus on tällä hetkellä hyvinvointialueen käytössä ja kaupungin omistuksessa. Tulevaisuudessa suositellaan, että Veljeskodin laajennus erotetaan omalle tontilleen.

Veljeskodin tontti sijoittuu erittäin hyvin palveluiden läheisyyteen. Tontilta on välitön yhteys terveyskeskukseen ja hammaslääkäriin. Sairaala on seuraavassa korttelissa. Lisäksi erittäin lähellä on ruokakauppa (Tokmanni). Ydinkeskustaan tontilta on matkaa linnuntietä noin 500 metriä.

Konseptisuunnitteluhankkeen aikana käytyjen keskustelujen myötä Veljeskodin tontille esitetään ikäihmisille suunnattua yhteisöllistä vuokra-asumista sekä palvelukeskusta. Asumisen toteuttajana voisi olla yksityinen toimija. Palvelukeskus toteutettaisiin omana kokonaisuutenaan, eli toteuttaja ja palveluntuottajat olisivat siinä eri, kuin asuintaloissa.

Tällä hetkellä Veljeskodin tontilla sijaitsee hyvinvointialueelle vuokrattuja autopaikkoja Louhenkadun varressa. Lisäksi korttelissa 38 sijaitsevalta LPA-tontilta on tällä hetkellä kaikki autopaikat osoitettu hyvinvointialueen käyttöön. Veljeskodin tontin autopaikkoja voi kaavan mukaisesti osoittaa LPA-tontille. Jatkosuunnittelussa tulee selvittää, miten autopaikat LPA-tontilla tulevaisuudessa toteutettaisiin. Iisalmen keskusta-alueella on käynnistymässä asemakaavamuutos vaihekaavana, missä uudistetaan keskusta-alueen pysäköintimääräyksiä. Kaavassa on tarkoitus väljentää pysäköintimitoitusta. Kaavan pohjana toimii alueelle 2022-2023 tehty pysäköintiselvitys.



ASEMAKAAVA

Alueen asemakaavan muutos on laadittu vuonna 2019. Veljeskodin tontti (kortteli 37, tontti 7) on kokonaisuudessaan määritelty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaksi alueeksi, minne saa sijoittaa myös erityisryhmien ja/tai vanhusten palveluasumista. Korttelin 38 tontin 1 ja 2 on määritelty autopaikkojen korttelialueeksi, minne asemakaavan mukaan saa sijoittaa myös korttelin 37 autopaikkoja.

Olellaiset kaavamääräykset tontilla 7 / korttelissa 37:

- Pohjolankadun varteen rakennettaessa tulee kiinnittää huomiota arkkitehtuurin sopivuudesta ympäröivään rakennuskantaan.
- Pohjolankadun varren puurivi on säästettävä.
- Tontille saa sijoittaa III- ja IV-kerroksisia rakennusmassoja rakennusalueiden rajojen mukaisesti.
- Rakennus tulee rakentaa kiinni Pohjolankadun varteen määriteltyyn rakennusalueen rajaan.
- Rakennusoikeus tontilla 7 on yhteensä 7000 k-m². Veljeskodin laajennuksen kerrosala on 3072 k-m², jolloin rakennusoikeutta on käytettävissä uudisrakennuksille 3828 k-m².
- Pääasiallinen julkisivumateriaali punatiili.
- Kattomuoto tulee olla loiva ja sopia ympäristöön.
- Parvekkeet Pohjolankadun puolella tulee lasittaa. Ulkoseinien ja ikkunoiden tulee täyttää sisämelutason ohjearvot 35 dBA (päivällä) sekä 30 dBA (yöllä).
- Talomuuntamo tulee sijoittaa korttelin 37 rakennuksiin.
- Yksi liittymä on sallittu Pohjolankadun suuntaan.
- Pysäköintimitoitus: I ap/70 k-m², palveluasumisen osalta I ap/200 k-m² ja I ap/työntekijä.

- Suositellaan rakennusmassan sijoittamista Pohjolankadun varteen. Kaupunkikuvallisesti rakennusmassa rajaa katukuvaa. Sen lisäksi massa suojaa tontin piha-alueita Pohjolankadun liikennemelulta.
- Julkisivumateriaaliksi punatiili kaavamääräysten mukaisesti. Punatiili noudattelee ympäröivien rakennusten julkisivumateriaalia. Julkisivuihin voidaan tuoda vaihtelua erilaisilla ladonnoilla ja reliefimuurauksilla sekä eri väristen punatiilien ja saumojen käytöllä.
- Rakennusten kattomuodoksi suositellaan tasakattoa tai loivaa lapekattoa, kaavamääräysten mukaisesti. Ympäröivissä rakennuksissa kattomuodot ovat loivia.
- Uudisrakennukset sijoittuvat tiiviisti olemassa olevan terveyskeskuksen massan kokonaisuuteen. Massoitellussa suositellaan vaihtelevia korkeuksia ja selkeitä linjoja, jotka jatkavat terveyskeskuksen massaa luontevasti. Kerroskorkeudet vaihtelevat 1 ja 4 välillä.
- Pohjolankadun varren säilytettävään koivuriviin suositellaan n. 6-7 metrin etäisyyttä rungon keskeltä rakennuksen seinään. Rakennuslinjan voi hakea entisten Veljeskodin tornien linjasta tai jäljelle jäävästä Veljeskodin laajennuksen seinälinjasta. Tarkemmat etäisyydet puiden juuristojen suojaamiseksi tulee tarkistaa jatkosuunnittelussa.
- Lasitetut parvekkeet esitetään tehtäväksi kaikkialle. Pohjolankadun suuntaan parvekkeet on lasitettava kaavamääräysten mukaisesti. Vaihtelua lasitukseen voi tuoda esimerkiksi lasikaiteen eteen asennettavilla pinnakaiteilla.
- 1. kerroksen julkisivua suositellaan avattavaksi mahdollisimman paljon Pohjolankadun sekä tontille muodostuvan piha-alueen suuntiin. Suljetummat julkisivujen osat suositellaan suunnattavaksi pohjoisen ja idän suuntiin, kuitenkin niin, että 1. kerros ei ole missään julkisivulla täysin umpinainen. Umpinaisilla julkisivujen osilla vaihtelua muuraukseen voisi tuoda erilaisilla ladonnoilla ja reliefimuurauksilla.
- Viherkattojen ja asukaspihan sijoittamista katolle suositellaan mahdollisuuksien mukaan.

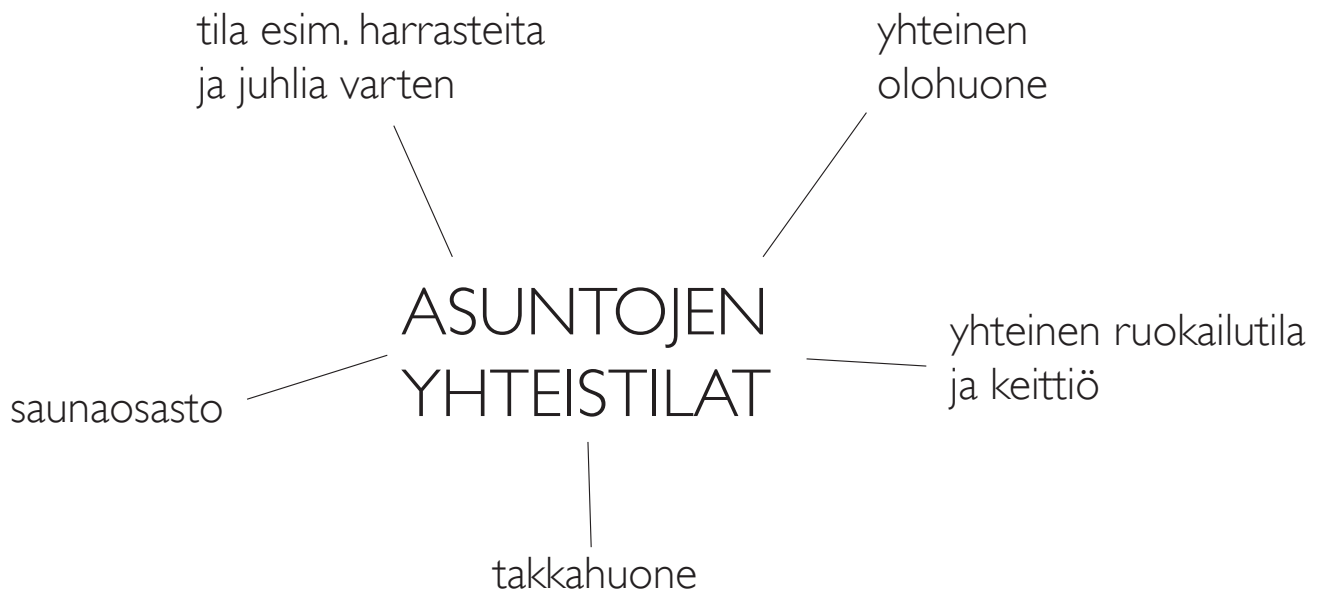
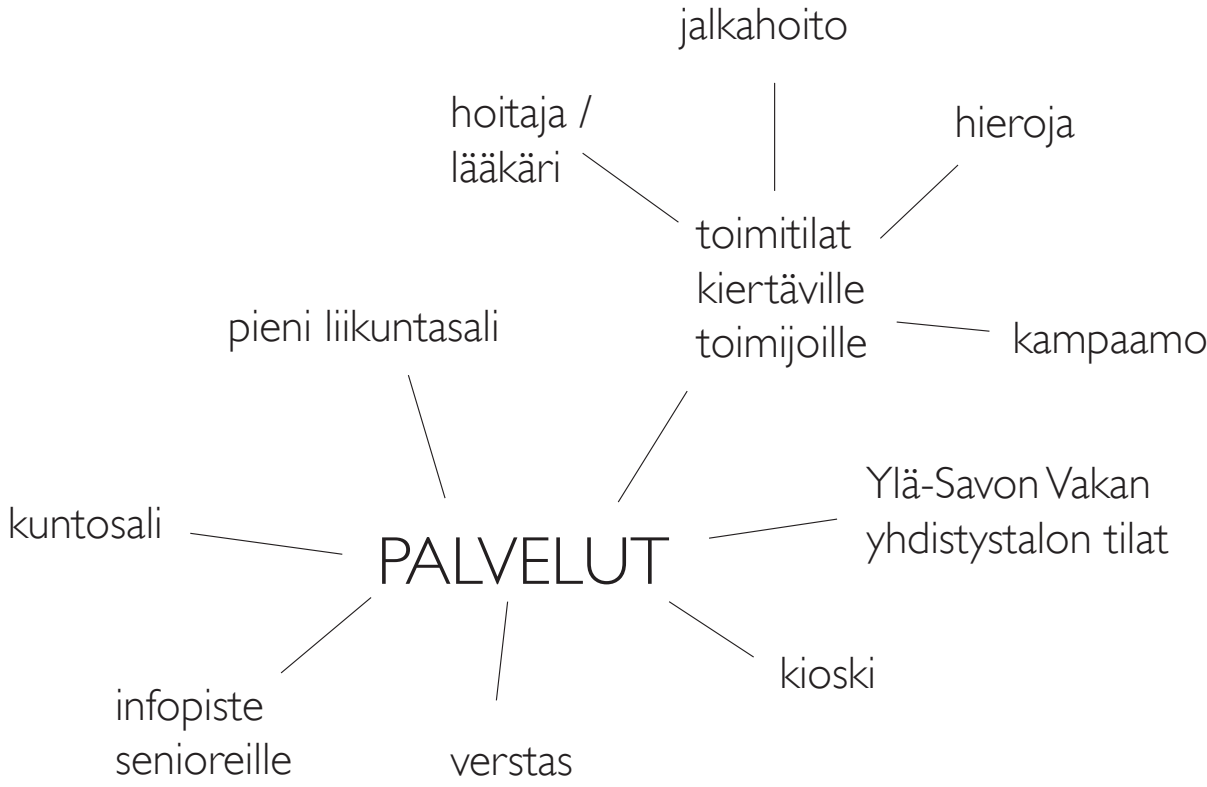


ESIMERKKI MAHDOLLISESTA JULKISIVUOTTEESTA

1. PUNATIILI 1, PUOLEN KIVEN LADONTA
2. PUNATIILI 2
3. PUNATIILI, ERIKOISLADONTA
4. LASITETTU PUNATIILI, RELIEFIMUURAUUS
5. METALLIOSAT
6. LASI

MAHDOLLISIA TUKIPALVELUITA JA TOIMINTOJA

Hankkeen aikana syntyneitä ajatuksia asumisen yhteyteen sijoitettavista palveluista ja yhteistiloista. Yhteistilat olisivat pääosin asukkaiden käytössä. Palvelut olisivat kaikkien iisalmelaisten käytössä, vaikka ovatkin kohdistettu ikäihmisille.



- Konsepti koostuu neljästä rakennusmassasta, jotka liittyvät toisiinsa pienempien massojen välityksellä. Rakennusmassat rajaavat etelään aukeavan piha-alueen. Rakennukset on mahdollista rakentaa vaiheittain.
- Kolmeen isoimpaan massaan sijoittuu asumista 2. kerroksesta ylöspäin. Rakennusten väliin sijoittuviin pienempiin massoihin sijoitettuu yhteistiloja.
- Saunaosasto suositellaan sijoitettavaksi ylimpään kerrokseen niin, että se aukeaa kohti länttä ja järvimaisemaa. Talotekniikan toteutus tarkemman suunnittelun mukaan. Mahdolliset IV-konehuoneet voidaan sijoittaa katolle saunaosaston yhteyteen. IV-konehuoneita ei ole huomioitu bruttoalalaskelmissa.
- Neljäs massa sisältää liikuntatiloja. Vaihtoehtoisesti voidaan esittää liikuntatiloja Veljeskodin laajennuksen tiloihin, missä kellarin liikuntatilat ovat jäämässä tyhjäksi. Liikuntatiloja voidaan myös vuokrata, esim. paikallisille urheiluseuroilla.
- Palvelukeskuksen muut tilat sijoittuvat Pohjolankadun varteen pitkittäisen massan pohjakerrokseen. Käynti palvelukeskuksen tiloihin Pohjolankadun ja pihan puolelta. Palvelukeskukseen voisi sijoittua esimerkiksi Yhdistystalo Vakan toimintatiloja, jotka sijaitsevat tällä hetkellä yksityisen kiinteistönomistajan tiloissa.
- Muiden massojen 1. kerrokseen sijoittuu asuntoja ja asuinrakennusten yhteistiloja (varastot, VSS).
- Palvelukeskuksen tilojen ja asuintilojen sijoittuminen samaan rakennusmassaan täytyy huomioida rakennusten jaossa.
- Uudisrakennus on mahdollista yhdistää olemassa olevaan Veljeskodin laajennukseen erillisellä yhteydellä. Yhteys voi olla joko katos tai lämmin sisäkäytävä. Terveyskeskuksen sisäisistä tilajärjestelyistä riippuen uudisrakennuksilta on mahdollista kulkea sisäkautta terveyskeskuksen ruokalaan ja hammaslääkäriin asti.
- Paloteknisenä ratkaisuna esitetty kaksi erillistä poistumistietä jokaisesta asunnosta sekä näitä yhdistävät sisäiset käytävät. Tällöin ei tarvita varatieratkaisua, parvekepelastautumista, eikä nostopaikkoja. Rakennus on sprinklattu ja asunnot varustetaan paloilmamaisimilla. Tällöin porrashuoneiden välinen maksimietäisyys on 45-60m. Rakennusmassan päädyissä etäisyys asunnon perältä porrashuoneen ovelle tulee olla enintään 30m.
- Asuntojen autopaikkamäärä mahtuu kokonaisuudessaan tontille.
- Palvelukeskuksen asiakkaiden ja henkilökunnan autopaikat esitetään sijoitettavaksi viereiselle LPA-tontille. Kaikki LPA-tontilla ja Veljeskodin tontilla tällä hetkellä sijaitsevat autopaikat on vuokrattu hyvinvointialueen käyttöön. Jatkosuunnittelussa tulisi selvittää, onko mahdollista siirtää hyvinvointialueelle varattuja autopaikkoja toisaalle.
- Konseptin pinta-alalaskelmat ovat arvioita, jotka perustuvat konsultin vastaavanlaisissa kohteissa toteutuneisiin bruttoalan ja kerrosalan suhdelukuihin.



Poikkeamiset kaavasta:

- Asuinrakennuksissa ei ole kaavan määrittelemää erityisasumista, vaan rakennuksiin esitetään yhteisöllistä senioriasumista. Myöskään palvelukeskuksen käyttötarkoitus ei ole suoraan kaavan mukainen. Perustelut: Työn aikana käytyjen keskustelujen mukaan Veljeskodin tontille esitetään sijoitettavaksi senioreille suunnattua vuokra-asumista. Tavalliseen asuinkerrostaloon verrattuna esteettömyyteen sekä yhteistilojen määrään ja laatuun panostetaan erityisesti. Senioriasumisen tueksi tontti on oivalinen sijainti palvelukeskukselle, jonka palvelut kohdistetaan ensisijaisesti senioreille.
- Asukkaiden autopaikkamitoituksessa on käytetty 1 ap/200 kem², vaikka asuminen ei ole yhteisöllistä asumista. Perustelut: Asunnot on suunnattu senioreille, jolloin autopaikkatarve ei ole samalla tasolla, kuin normaalissa asumisessa. Lisäksi keskusta-alueella on käynnistymässä asemakaavahanke autopaikkamitoitusten väljentämiseksi.
- Rakennukset eivät sijoitu kiinni Pohjolankadun varressa olevaan rakennusalueen rajaan, kuten kaavassa on määritelty. Perustelut: Pohjolankadun varressa sijaitseva koivurivistö on määritelty säilytettäväksi. Suunnitelman rakennukset on tuotu koivurivistöstä n. 6-7 metrin päähän, että koivujen säilyminen rakentamisen aikana taataan.
- IV-konehuone ja saunaosastot on esitetty neljännen/viidenteen kerrokseen, kaavassa sallitun suurimman kerrosluvun lisäksi. Perustelut: Saunaosaston sijoittaminen katolle mahdollistaa hyvät näkymät, kattoterassin ja pääsyn mahdolliselle viherkatolle. Massa ehdotetaan sijoitettavaksi sisemmäs muusta julkisivulinjasta, mikä häivyttää massaa maasta käsin katsottuna.
- Länsi-itä-suuntainen rakennusmassa ylittää kaavassa määritelty IV-kerroksisen rakennusalueen rajan, eli osa IV-kerroksisesta massasta osuu III-kerroksiseksi määritellylle rakennusalueelle. Perustelut: Massoitte- lun sekä riittävän kerrosalan saavuttamiseksi rakennusmassan kerrosalalu on IV.

RAKENNUSOIKEUS 7000 - 3072 = 3928 kem²

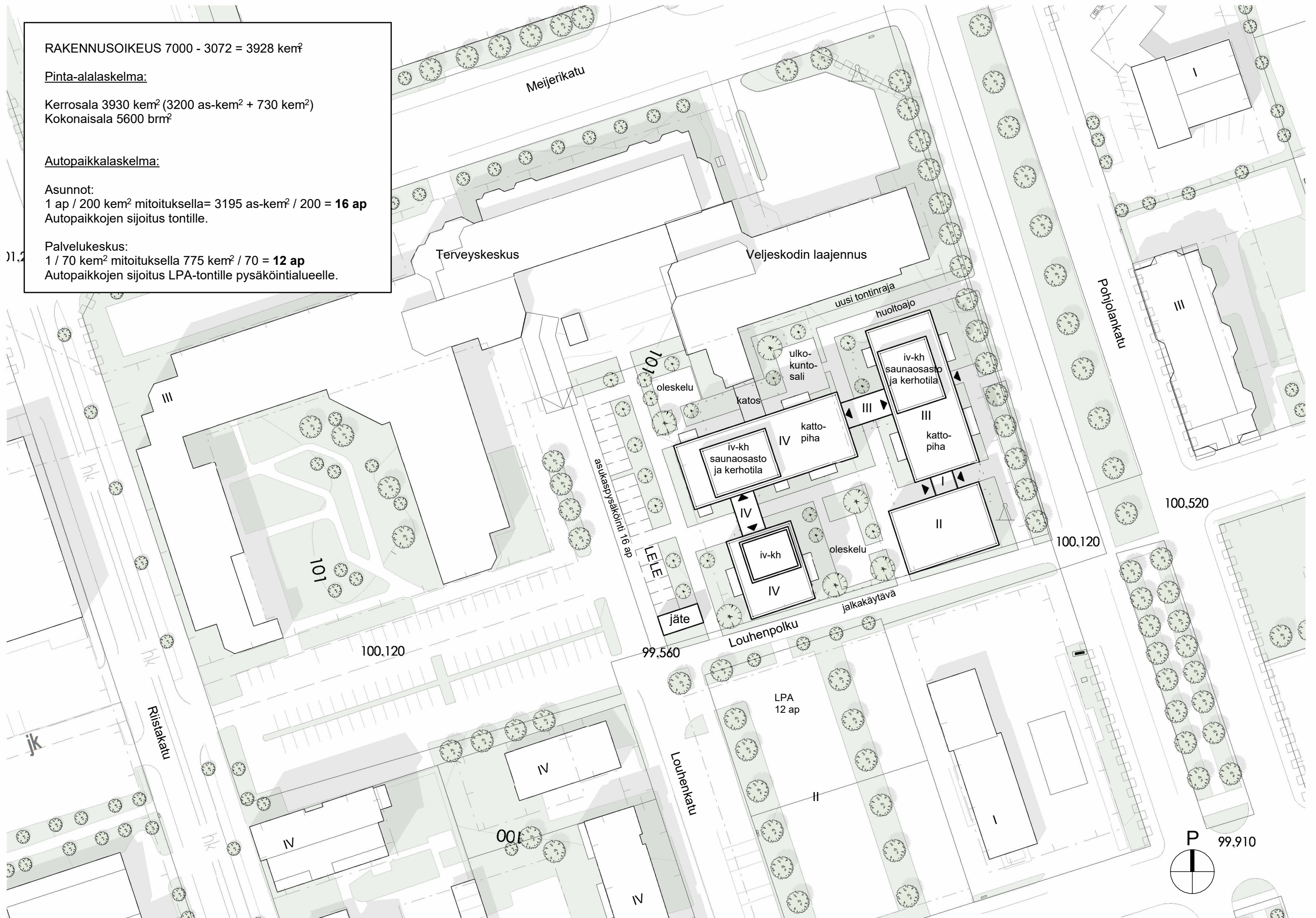
Pinta-alalaskelma:

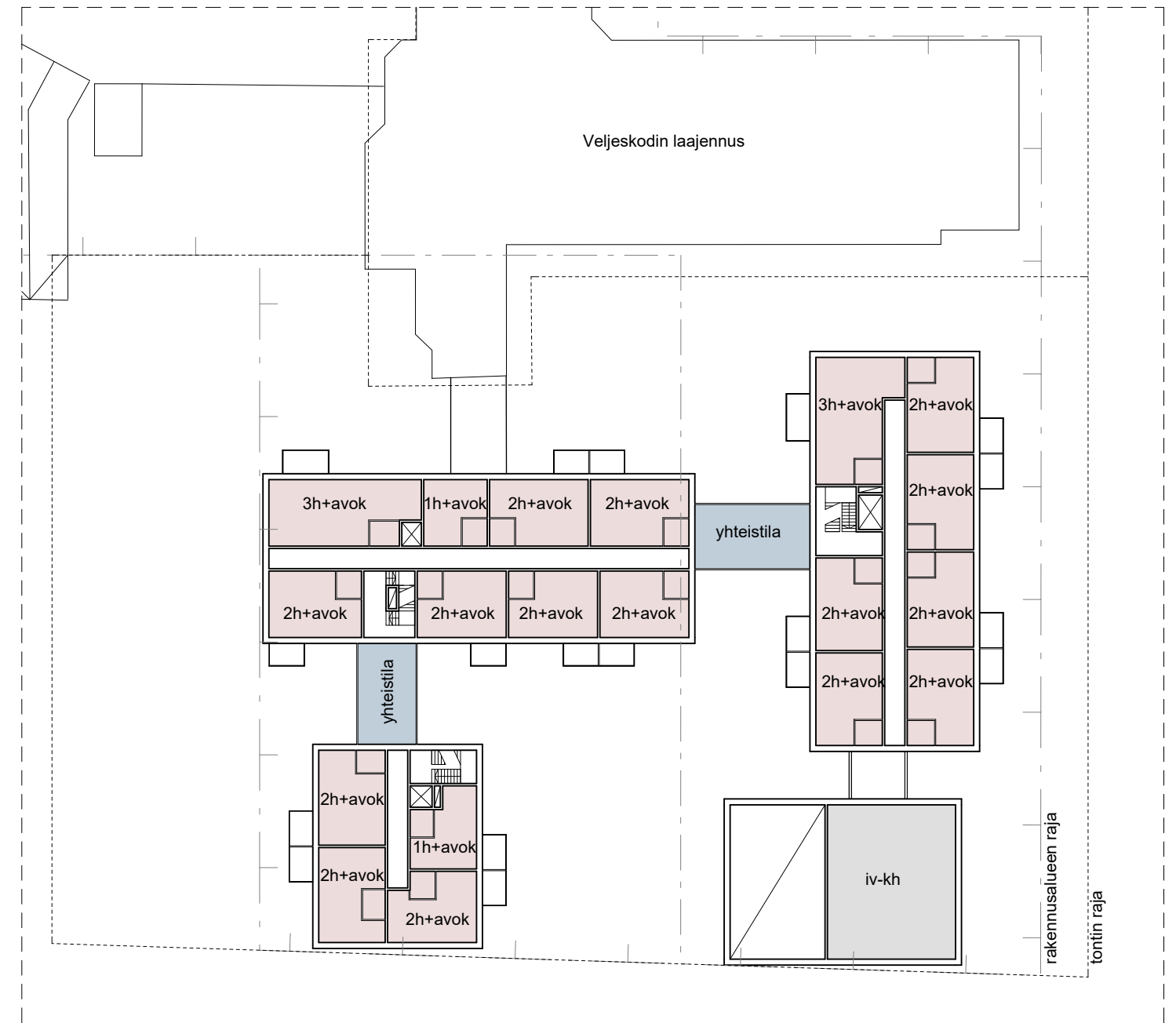
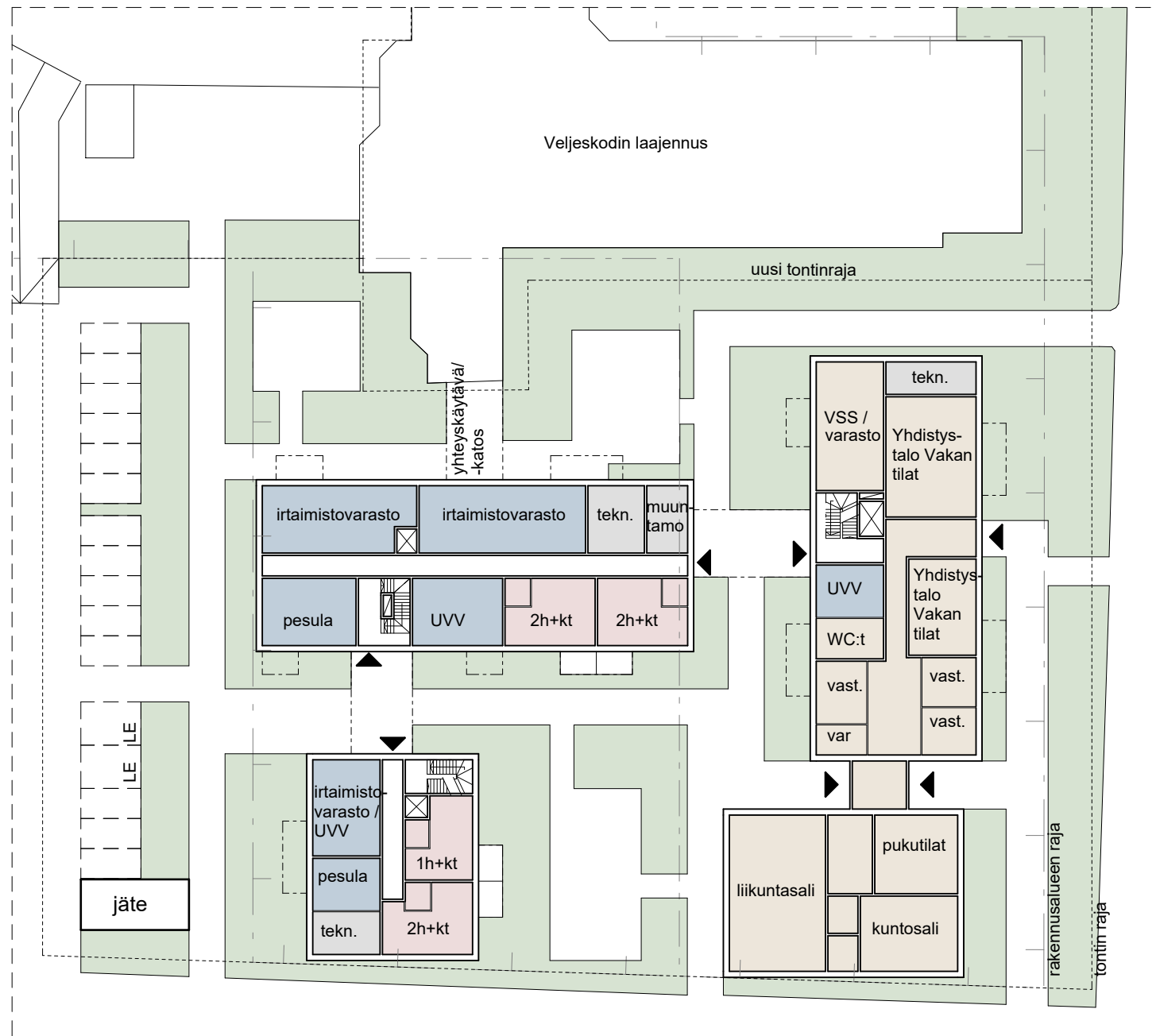
Kerrosala 3930 kem² (3200 as-kem² + 730 kem²)
Kokonaisala 5600 brm²

Autopaikkalaskelma:

Asunnot:
1 ap / 200 kem² mitoituksella = 3195 as-kem² / 200 = **16 ap**
Autopaikkojen sijoitus tontille.

Palvelukeskus:
1 / 70 kem² mitoituksella 775 kem² / 70 = **12 ap**
Autopaikkojen sijoitus LPA-tontille pysäköintialueelle.



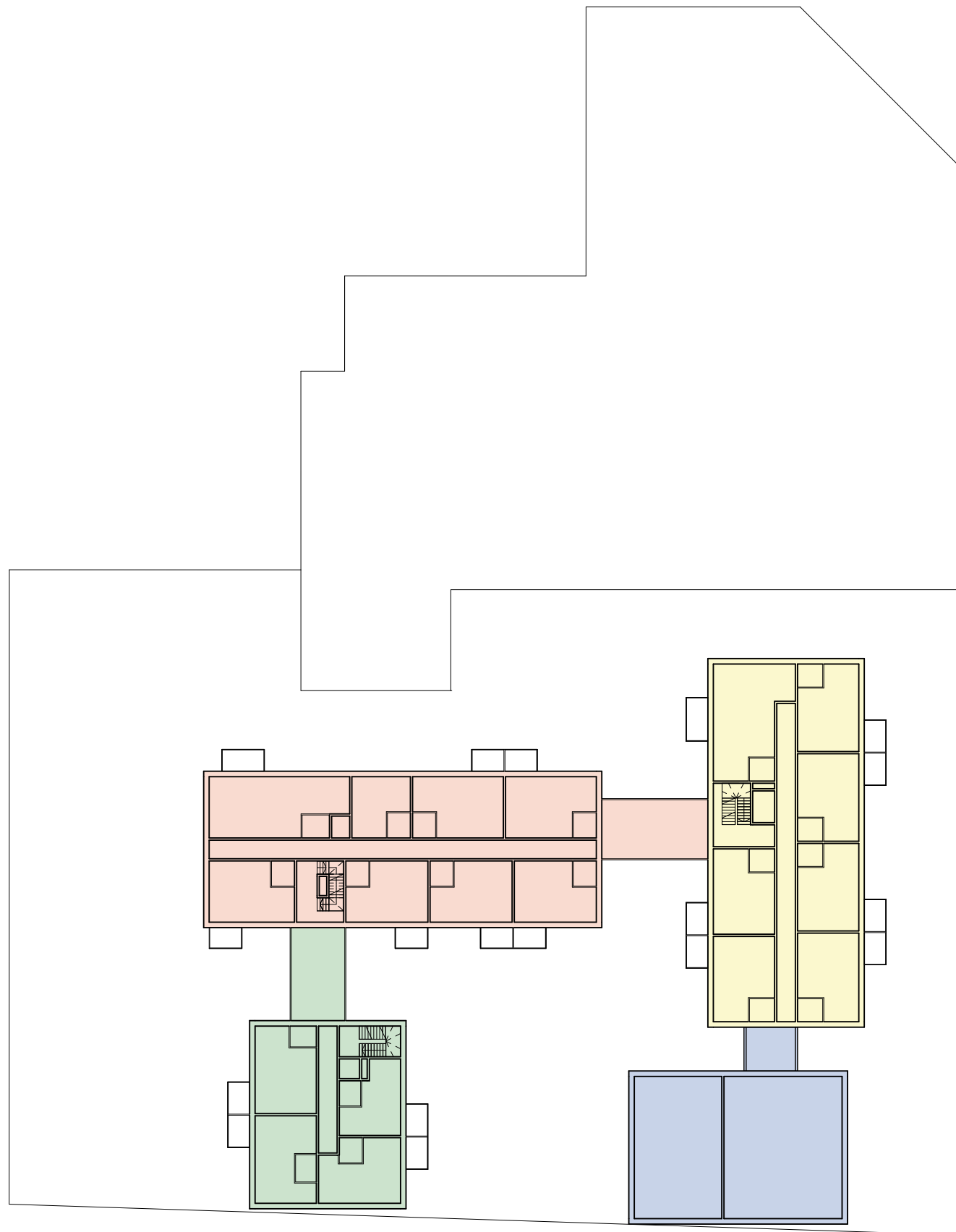


I. KERROS

PERUSKERROS

- ASUNNOT
- YHTEISTILAT
- PALVELUT

VERSIO I - RAKENTAMISEN VAIHEISTUS



Kaupunkikuvallisesti rakentaminen on hyvä aloittaa Pohjolankadun varresta. Rakentamisen keston, rakentamisaikaisen melun ja ympäristöhäiriöiden minimoimiseksi suositellaan esivalmisteista moduulirakentamista.



VAIHE 1 / Asuinrakennus ja myöhemmin palvelukeskus
1440 brm²
1080 kem²
14 asuntoa

Vaiheen 1 toteutuessa yksinään, palvelukeskukselle maantasokerroksesta esitetyistä tiloista varataan tarvittava määrä tilaa asuntojen yhteistilojen käyttöön. Väestönsuoja on esitetty rakennettavaksi vaihe 1 aikana ja se palvelee kaikkia rakennuksia.



VAIHE 2
2250 brm²
1680 kem²
26 asuntoa

Vaiheen 2 toteutuessa maantasokerrokseen sijoitetaan myös vaihe 1 asuntojen yhteistiloja, jolloin vaihe 1 maantasokerroksesta vapautuu tilaa palvelukeskuksen tiloille. Jos vaiheet 1 ja 2 toteutetaan samanaikaisesti, molempien rakennusten yhteistilat ja väestönsuoja voidaan sijoittaa vaiheen 2 maantasokerrokseen, jolloin vaihe 1 maantasokerros voidaan suunnitella lähes kokonaan palvelukeskuksen käyttöön.



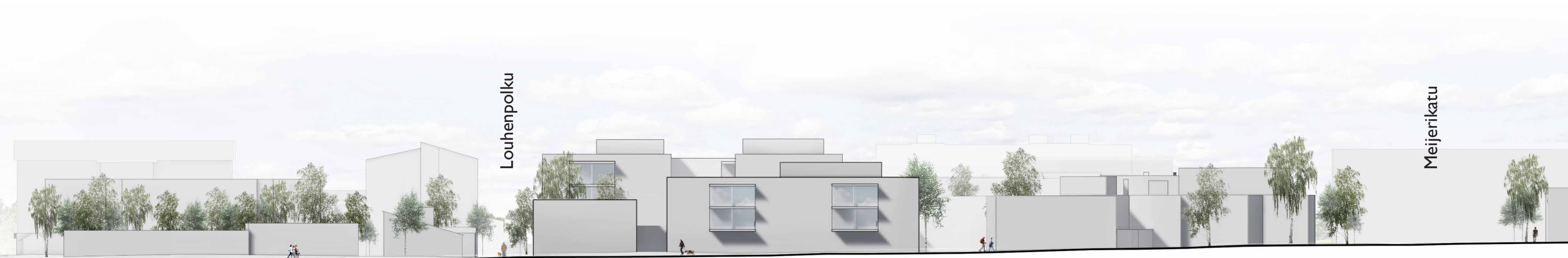
VAIHE 3
1160 brm²
870 kem²
14 asuntoa



VAIHE 4 / OPTIO
450 brm²
300 kem²

Vaihe 4 on palvelukeskuksen laajennusosa, joka sisältää liikuntatiloja. Tämän osan toteutusta voidaan pitää optiona tai se voidaan toteuttaa myös esim. vaihe 2 yhteydessä.

YHTEENSÄ
5600 brm²
3930 kem² (3200 as-kem² + 730 kem²)
54 asuntoa



ALUELEIKKAUS POHJOLANKADUN KOHDALTA



ALUELEIKKAUS LOUHENPOLUN KOHDALTA





- Konsepti koostuu kolmesta erikorkuisesta massasta, jotka muodostavat U:n muotoisen rakennuskokonaisuuden. Massat rajaavat etelään aukeavan piha-alueen. Rakennuskokonaisuus on mahdollista jakaa kolmeen eri rakennusvaiheeseen.
- Pohjolankadun suuntaiseen rakennusosaan sijoittuu 2. kerroksinen palvelukeskus. Palvelukeskus aukeaa sekä Pohjolankadun että pihan suuntaan. Kulku palvelukeskukseen sekä pihan, että Pohjolankadun kautta.
- Palvelukeskuksen 1. kerrokseen sijoittuu liikuntasali, kuntosali sekä vastaanottotiloja kiertäviä toimintoja varten. 2. kerrokseen voisi sijoittua esimerkiksi Yhdistystalo Vakan toimintatiloja, jotka sijaitsevat tällä hetkellä yksityisen kiinteistönomistajan tiloissa.
- Kahteen muuhun rakennusmassaan sijoittuu asumista 1. – 4. kerroksiin. 1. kerrokseen sijoittuu myös asumisen yhteistiloja, kuten varastoja yms. Yhteiset oleskelu- ja ruokailutilat sijoittuvat rakennusten nivelkohtaan kerroksittain. Saunaosasto sijoitettuu ylimpään kerrokseen niin, että se aukeaa kohti länttä ja järvi-maisemaa. Talotekniikan toteutus tarkemman suunnittelun mukaan. Mahdolliset IV-konehuoneet voidaan sijoittaa katolle saunaosaston yhteyteen. IV-konehuoneita ei ole huomioitu bruttoalalaskelmissa.
- Uudisrakennus on mahdollista yhdistää olemassa olevaan Veljeskodin laajennukseen erillisellä yhteydellä. Yhteys voi olla joko katos tai lämmin sisäkäytävä. Terveyskeskuksen sisäisistä tilajärjestelyistä riippuen uudisrakennuksilta on mahdollista kulkea sisäkautta terveyskeskuksen ruokalaan ja hammaslääkäriin asti.
- Palvelukeskuksen sijoittaminen kokonaan omaan rakennusosaansa voi helpottaa toteuttamista ja selkeyttää kustannusten jakamista. Palvelukeskuksen tiloja ei ole tarkoitus sisällyttää asuinrakennusten kustannuksiin.
- Paloteknisenä ratkaisuna esitetty kaksi erillistä poistumistietä jokaisesta asunnosta sekä näitä yhdistävät sisäiset käytävät. Tällöin ei tarvita varatieratkaisua, parvekepelastautumista, eikä nostopaikkoja. Rakennus on sprinklattu ja asunnot varustetaan paloilmamaisimilla. Tällöin porrashuoneiden välinen maksimietäisyys on 45-60m. Rakennusmassan päädyissä etäisyys asunnon perältä porrashuoneen ovelle tulee olla enintään 30m.
- Asuntojen kaavan mukainen autopaikkamäärä mahtuu kokonaisuudessaan tontille.
- Palvelukeskuksen asiakkaiden ja henkilökunnan autopaikat esitetään sijoitettavaksi viereiselle LPA-tontille. Kaikki LPA-tontilla ja Veljeskodin tontilla tällä hetkellä sijaitsevat autopaikat on vuokrattu hyvinvointialueen käyttöön. Jatkosuunnittelussa tulisi selvittää, onko mahdollista siirtää hyvinvointialueelle varattuja autopaikkoja toisaalle.
- Konseptin pinta-alalaskelmat ovat arvioita, jotka perustuvat konsultin vastaanlaisissa kohteissa toteutuneisiin bruttoalan ja kerrosalan suhdelukuihin.



Poikkeamiset kaavasta:

- Asuinrakennuksissa ei ole kaavan määrittelemää erityisasumista, vaan rakennuksiin esitetään yhteisöllistä senioriasumista. Myöskään palvelukeskuksen käyttötarkoitus ei ole suoraan kaavan mukainen. Perustelut: Työn aikana käytyjen keskustelujen mukaan Veljeskodin tontille esitetään sijoitettavaksi senioreille suunnattua vuokra-asumista. Tavalliseen asuinkerrostaloon verrattuna esteettömyyteen sekä yhteistilojen määrään ja laatuun panostetaan erityisesti. Senioriasumisen tueksi tontti on oivalinen sijainti palvelukeskukselle, jonka palvelut kohdistetaan ensisijaisesti senioreille.
- Asukkaiden autopaikkamitoituksessa on käytetty 1 ap/200 kem², vaikka asuminen ei ole yhteisöllistä asumista. Perustelut: Asunnot on suunnattu senioreille, jolloin autopaikkatarve ei ole samalla tasolla, kuin normaalissa asumisessa. Lisäksi keskusta-alueella on käynnistymässä asemakaavahanke autopaikkamitoitusten väljentämiseksi.
- Rakennukset eivät sijoitu kiinni Pohjolankadun varressa olevaan rakennusalueen rajaan, kuten kaavassa on määritelty. Perustelut: Pohjolankadun varressa sijaitseva koivurivistö on määritelty säilytettäväksi. Suunnitelman rakennukset on tuotu koivurivistöstä n. 6-7 metrin päähän, että koivujen säilyminen rakentamisen aikana taataan.
- IV-konehuone ja saunaosastot on esitetty neljänteen/viidenteen kerrokseen, kaavassa sallitun suurimman kerrosluvun lisäksi. Perustelut: Saunaosaston sijoittaminen katolle mahdollistaa hyvät näkymät, kattoterassin ja pääsyn mahdolliselle viherkatolle. Massa ehdotetaan sijoitettavaksi sisemäs muusta julkisivulinjasta, mikä häivyttää massaa maasta käsin katsottuna.

RAKENNUSOIKEUS 7000 - 3072 = 3928 kem²

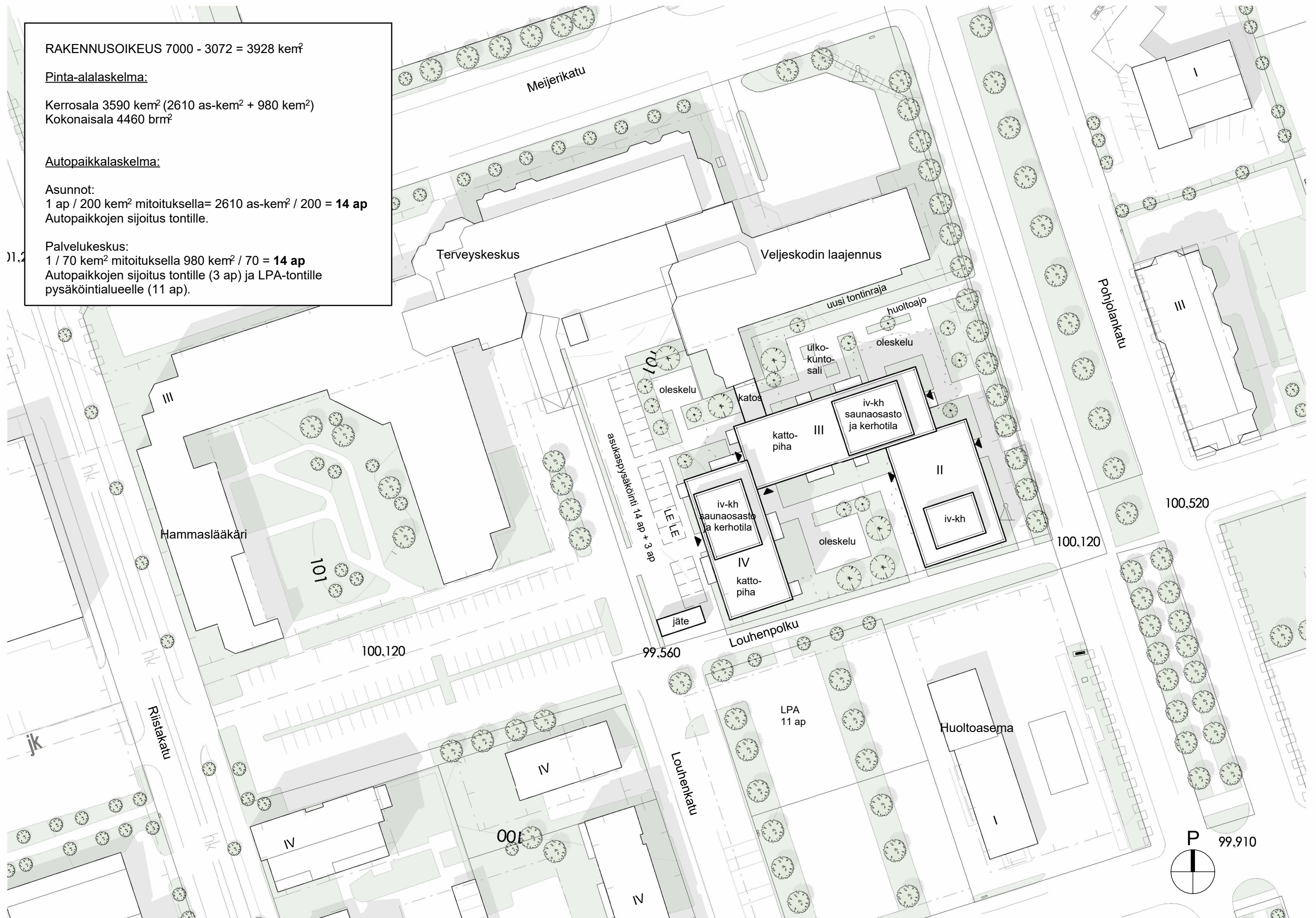
Pinta-alalaskelma:

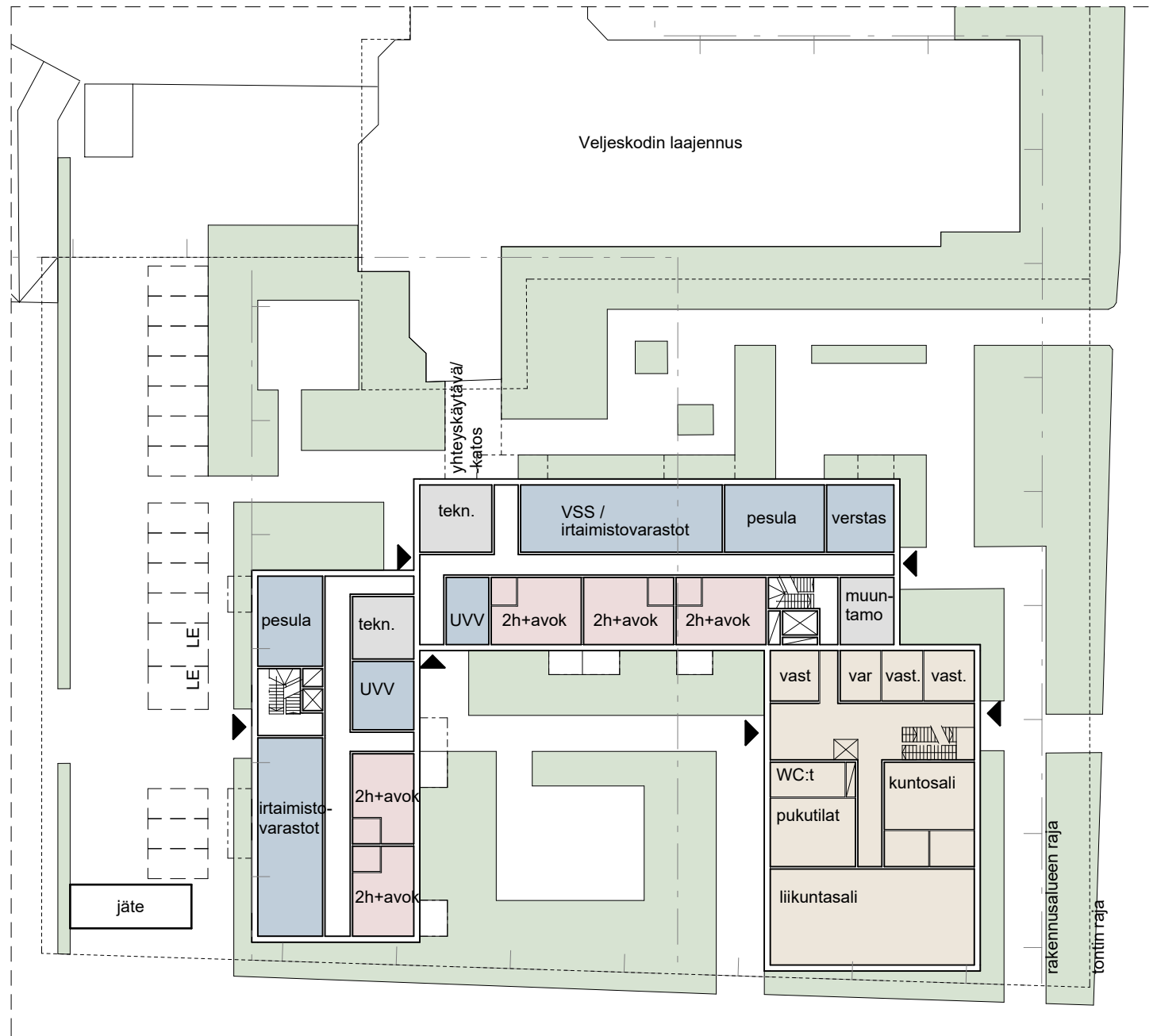
Kerrosala 3590 kem² (2610 as-kem² + 980 kem²)
Kokonaisala 4460 brm²

Autopaikkalaskelma:

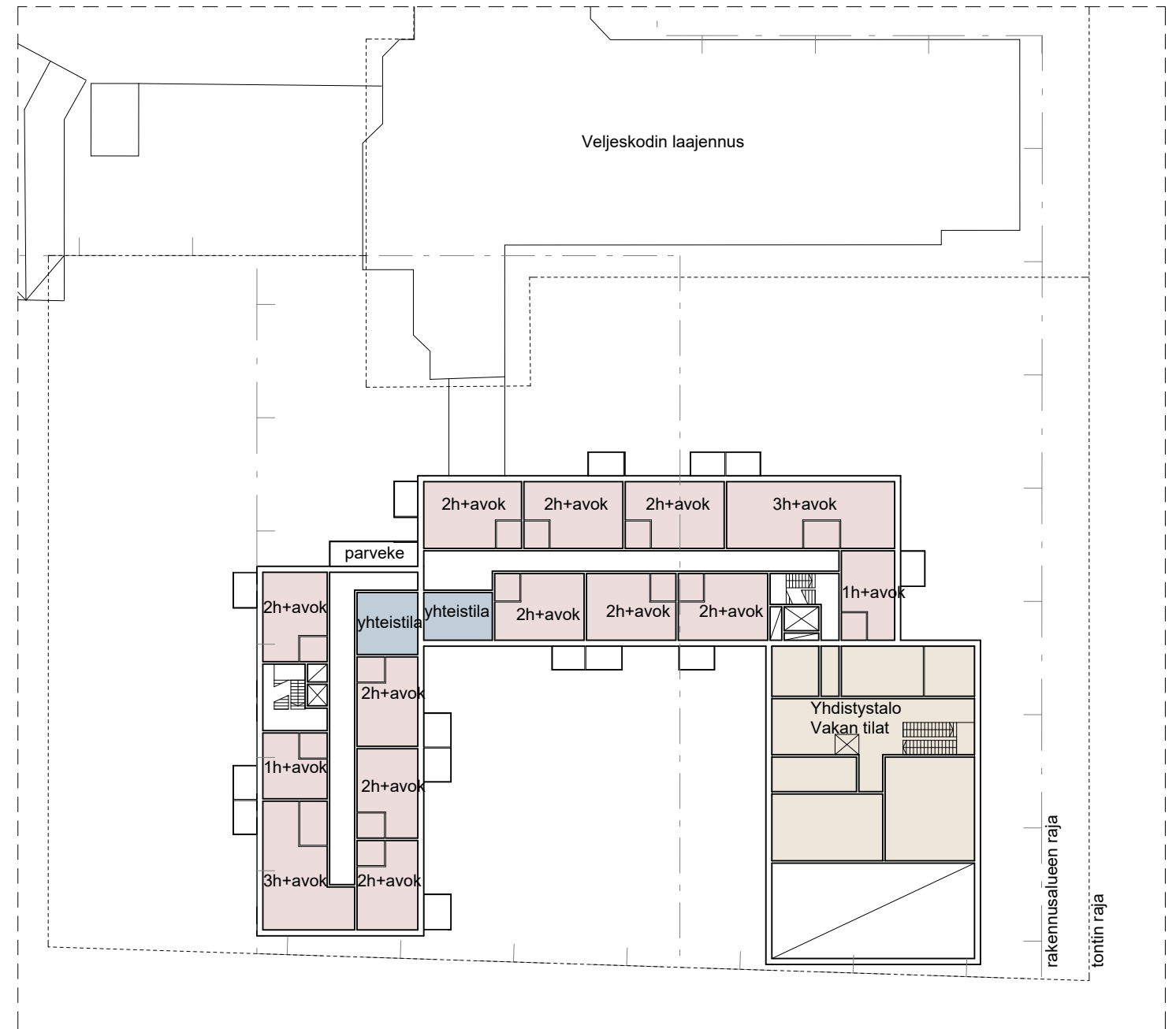
Asunnot:
1 ap / 200 kem² mitoituksella = 2610 as-kem² / 200 = **14 ap**
Autopaikkojen sijoitus tontille.

Palvelukeskus:
1 / 70 kem² mitoituksella 980 kem² / 70 = **14 ap**
Autopaikkojen sijoitus tontille (3 ap) ja LPA-tontille
pysäköintialueelle (11 ap).





I. KERROS



PERUSKERROS

- ASUNNOT
- YHTEISTILAT
- PALVELUT

VERSIO 2 - RAKENTAMISEN VAIHEISTUS

Kaupunkikuvallisesti rakentaminen on hyvä aloittaa Pohjolankadun varresta. Rakentamisen keston, rakentamisaikaisen melun ja ympäristöhäiriöiden minimoimiseksi suositellaan esivalmisteista moduulirakentamista.



VAIHE 1 / Asuinrakennus
1740 brm²
1305 kem²
19 asuntoa



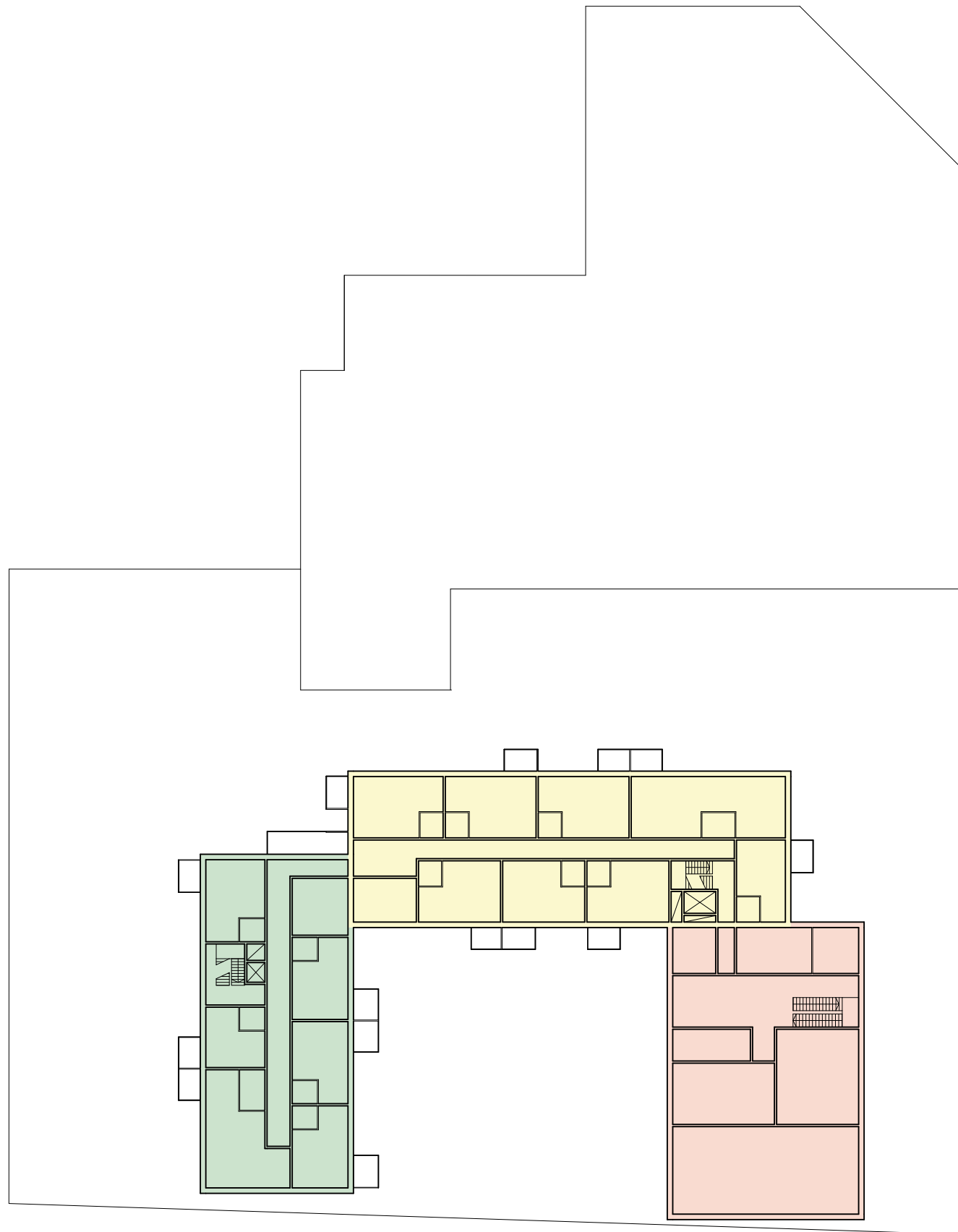
VAIHE 2 / Palvelukeskus
980 brm²
820 kem²

Voidaan toteuttaa myös samanaikaisesti vaihe I kanssa.



VAIHE 3 / Asuinrakennus
1740 brm²
1305 kem²
20 asuntoa

YHTEENSÄ
4460 brm²
3430 m² (2610 as-kem² + 820 kem²)
39 asuntoa





ALUELEIKKAUS POHJOLANKADUN KOHDALTA



ALUELEIKKAUS LOUHENPOLUN KOHDALTA







ArchDaily. Valokuva: Jack Hobhouse



ArchDaily. Valokuva: Inger Marie Grini



Effekt



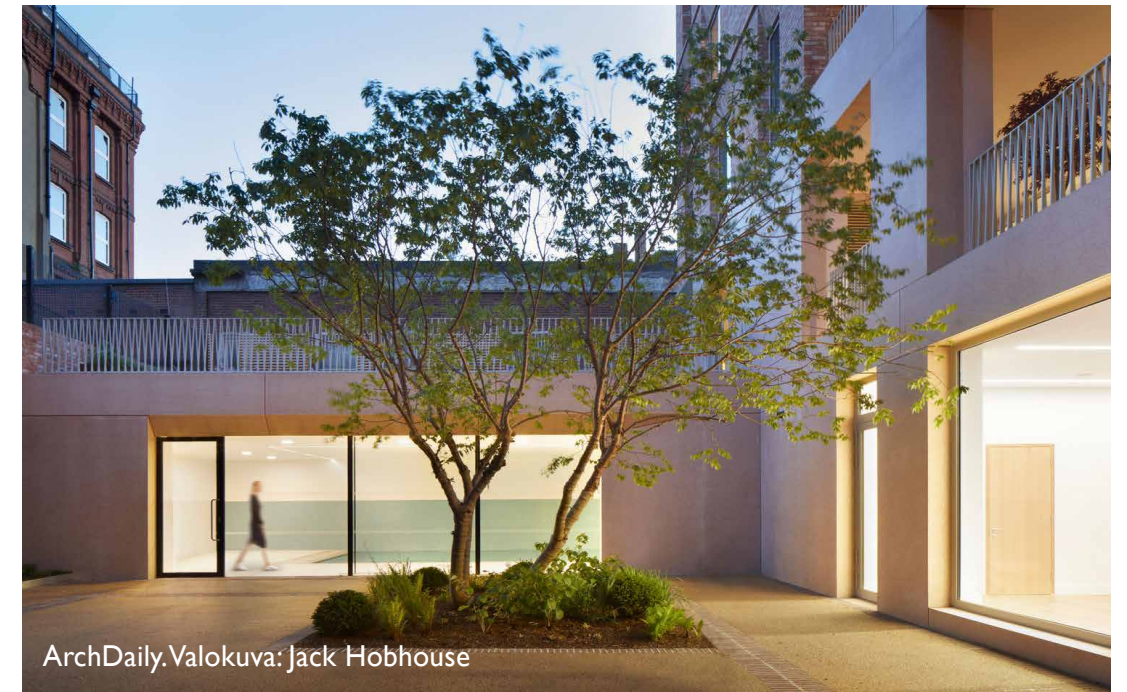
ArchDaily. Valokuva: Inger Marie Grini



Effekt



ArchDaily. Max Plunger



ArchDaily. Valokuva: Jack Hobhouse

KOHTEIDEN SIIJOITTAJA-ARGUMENTIT: KYSYNTÄ JA TARJONTA-ANALYYSI

- Sijoittajakriteerit ovat väestörakenne, elinvoima, hyvinvointialueen panos, ARA-rahoitus, kohteen sopiva koko ja vaiheistaminen, autopaikat
- Kohteiden erityispiirteitä
 - Erinomainen sijainti keskustassa. Sijainti sairaalan vieressä mahdollistaa SOTE-kokonaisuuden kehittämisen.
 - Kaava mahdollistaa investoinnin optimoinnin laajuuden ja vaiheistamisen kannalta
- Tarjontatilanne – Ympäri vuorokautinen palveluasuminen, yhteisöllinen asuminen ja senioriasuminen
 - Palvelutalopaikkoja 197, joista kunnallisia noin 50% ja yksityisiä noin 50%
 - Senioreille soveltuvia vuokra-asuntoja tarjoavia toimijoita on vähän. Vuokra-asuntoja on riittävästi, mutta laatu, yhteisöllisyys, esteettömyys ja sijainti ei vastaa kysyntää.
 - Kaupungin vuokrayhtiö Petterinkulma n. 350 asuntoa. Ei yhteiskäyttötiloja. Osin huonokuntoisia. Ei vastaa yhteisöllisen senioriasumisen kysyntään. Hyvinvointialueen palvelu rajoittuu kotihoitoon.
 - Ilvola-Säätiö, jonka asuntoihin jonotetaan. 45 yhteisöllistä senioriasuntoa Ilvolanpirtissä
 - Iisalmen Vanhaintukisäätiö 32 asuntoa
 - Suuret yleishyödylliset toimijat puuttuvat.
 - Senioreille sopivan vuokra-asumisen ja sosiaalihuoltolain mukaisen yhteisöllisen asumisen tarjonnan lisäämisen tarve. Hyvinvointialue kiinnostunut tuottamaan yhteisöllisen asumisen palveluita (sosiaalihuoltolain mukainen). ARA-tuki on mahdollinen.
- Kysyntätekijät
 - Tarjonta ei vastaa kysyntään. Esteettömien vuokrakohteiden tarjonta 421 asuntoa on täynnä ja sen esteettömyydessä on suuria puutteita.
 - Ikärakenteen muutos, yli 75 v. määrä 2023: 6335 as -> 2040: 9747 (Iisalmi+ympäryskunnat)
 - Kysyntäennuste (Iisalmi+ympäryskunnat) väestökehityksen mukaan 2023: 300 asuntoa -> 2040: 400 asuntoa
 - Senioriasumisen muuttoliike keskuskaupunkien keskusta palveluiden äärelle
 - Piilokysyntä. Kotona sinnittelevien potentiaalisten asukkaiden määrä voi olla suuri.
 - Elinvoima
 - Keskusta-alue on muuttovoittoinen sekä Iisalmen sisäisessä että ympäryskuntien välisessä tarkastelussa
 - Iisalmi on vireä kaupan ja työssäkäynnin keskus, markkina-alueella asuu n. 50 000 asukasta
 - Iisalmi on vauras keskuskaupunki
 - Pohjois-Savon alhaisin tuloveroprosentti (20,5%)
 - Suuri verokertymä / asukas
 - Riskinä syntyvyyden lasku, joka vaikuttaa elinvoimaan pitkällä aikavälillä