

HANKESUUNNITELMA

Senioritalo

Alhainen

Sisällys

1. YHTEENVETO HANKKEESTA	4
1.1. Perustiedot	4
1.2 Suunniteltu toiminta	4
1.3 Perustelut	4
1.4 Hankkeen laajuus	5
1.5 Kustannukset	5
1.6 Vuokrat	5
1.7 Aikataulu	5
1.8 Hankesuunnitelman laatijat	5
2. HANKKEEN TARPEELLISUUS JA KIIREELLISYYS	6
2.1 Hankkeen perustelut	6
2.2 Vaihtoehtoiset tilojen hankintatavat	7
2.3 Vaikutukset, jos hanketta ei toteuteta	7
3. SALON SENIORITALO - KONSEPTI	7
3.1 Hoidolliset ja toiminnan tavoitteet sekä mitoituksen perusteet	7
3.2 Päättilajako ja henkilöstön määrä	7
3.3 Toiminnalliset ja tilalliset ominaisuudet	8
3.4 Erityishuomioita	11
3.5 Tekniset järjestelmät, varusteet ja laitteet	11
3.6 Ympäristö- ja elinkaaritavoitteet	12
3.7 Ylläpito	12
4. HANKE: SENIORITALO	13
4.1 Rakennuspaikka	13
4.2 Alueen ominaisuudet	13
4.3 Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva	13
4.4 Kunnallistekniikka	13
4.5 Pohjaolosuhteet	13
4.6 Kaavoitustilanne ja maankäytön tavoitteet	13
4.7 Ajo tontille ja liikenne	14
4.8 Väestönsuojelu	14
5. HANKKEEN ARVIOIDUT KUSTANNUKSET	14
5.1 Rakennuskustannukset	14
5.2 Toiminnan käynnistämiskustannukset	14
5.3 Käyttö- ja ylläpitokustannukset	15
6. RAHOITUS JA AIKATAULU	15

6.1 Rahoitus	15
6.2 Hankeaikataulu	15
7. LIITTEET	15

1. YHTEENVETO HANKKEESTA

1.1. Perustiedot

Hankkeen nimi: Senioritalo Alhainen

Hoivakodin ylläpitäjä; Ulkopuolinen palveluntarjoaja

Hankkeen toteuttaja: Ulkopuolinen toimija

Palvelun tuottaja: Kaupunki

Rakennuspaikan sijainti: Salon kaupunki, kaupunginosa 13, kortteli 16, tontti 2.

1.2 Suunniteltu toiminta

Senioritalo toteutetaan tontille 734-13-16-2 siten, että ulkopuolinen rahoittaja suunnittelee ja rakentaa senioritalon sekä vuokraa sen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Salon kaupungille/hyvinvointialueelle. Hankesuunnitelma tarkentuu suunnittelun edetessä. Hankesuunnitelmaan voidaan toteuttaa sopijapuolten yhdessä sopimia muutoksia.

Salon kaupunki järjestää palvelun omana tuotantona. Ruokahuolto järjestetään omana tuotantona.

Senioritalon omistaja järjestää kiinteistönhoitopalvelut.

Senioritalo rakennetaan hybridimallilla eli talo sisältää ikäihmisille vuokra-asumista, tavallista palveluasumista ja tehostettua palveluasumista (30 paikkaa + 30 paikkaa + 30 paikkaa). Tilat rakennetaan siten, että ne ovat muunneltavissa tarpeen mukaan eli esimerkiksi tarvittaessa voidaan lisätä tehostettua palveluasumista ja vähentää vuokra-asumista.

Toimiva, hoidon ja yöhoitajan valvonnan kannalta optimaalinen ryhmäkotiyksikkö käsittää 30 asukashuonetta yhdessä tasossa. Yksikkö tulee olla jaettavissa kahteen 15 hengen ryhmäkotiin. Ryhmäkotiyksiköitä sijoitetaan kaksi tai kolme päällekkäin, jolloin saadaan 90-paikkainen, kaksineljäkerroksinen senioritalo.

Kokonaisuuden yhteyteen, erilliseen siipeen/samalle piha-alueelle ikääntyneiden kehitysvammaisten asumisyksikkö (15 paikkaa + 5 tuetun asumisen paikkaa).

1.3 Perustelut

Vanhuspalveluiden kehittämissuunnitelmassa vuosille 2020-2025, Ikäystävällinen Salo on esitetty palveluasumisen paikkojen lisätarve. Tilastokeskuksen Saloa koskevan ennusteen mukaan yli 75-vuotiaitten osuus väestöstä tulee kasvamaan voimakkaasti jaksolla 2025- 2040, joka lisää palveluntarvetta. Lisäksi Salossa on poikkeuksellisen paljon laitoshoidon paikkoja (229 paikkaa). Lakiluonnokseen hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi sosiaalihuoltolain ja ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista on kirjattu, että laista poistettaisiin mahdollisuus järjestää iäkkäiden henkilöiden pitkäaikainen laitoshoidon sosiaalihuollon laitoksissa.

Salon kehitysvammahuollon kehittämissuunnitelma 2020 -2024 linjaa kehitysvammahuollon tulevien vuosien toimintaa. Kehittämissuunnitelman painopiste on kehitysvammaisten asumispalveluissa, jossa pohdittavana on mm. omien asumisyksiköiden rakennusten sopivuus nykyaikaiseen asumispalveluun sekä niiden kunto. Uusia omia tiloja tai ostopalveluita tarvitaan ennen vuosikymmenen puoliväliä. Yksityisten

palveluntuottajien lisäksi Varsinais-Suomen erityishuoltopiirin Kehitysvamma-alan tuki- ja osaamiskeskus KTO:n asumispalveluyksiköt täydentävät kehitysvammaisten asumispalvelutarjontaa tällä hetkellä jo kattavasti. Palveluntarvetta on kuitenkin ikääntyville ja paljon hoivaa tarvitseville asiakkaille sekä autismlinkirjon asiakkaille.

Koska vaihtoehtoisia tähän tarkoitukseen sopivia, ostettavia tai vuokrattavia tiloja ei Salossa ole, tilantarve on ratkaistava uudisrakentamisella. Tässä hankesuunnitelmassa esitetään uuden 90-paikkaisen senioritalon sekä erilliseen siipeen/samalle piha-alueelle sijoittuvan ikääntyneiden kehitysvammaisten asumisyksikkö (15 paikkaa + 5 tuetun asumisen paikkaa) rakentamista Alhaisten asuinalueelle. Hankesuunnitelma tarkentuu suunnittelun edetessä. Hankesuunnitelmaan voidaan toteuttaa sopijapuolten yhdessä sopimia muutoksia.

1.4 Hankkeen laajuus

Uusi 90 + 20 asukkaan senioritalo n. 4900 brm²

1.5 Kustannukset

Hankkeen arvioidut rakennuskustannukset ovat yhteensä noin 13 100 000 € kustannustasossa 12/2021, summa sisältää myös optiona olevat kehitysvammahuollon tilat. Summaan eivät sisälly irtaimistohankinnat.

1.6 Vuokrat

Kiinteistön vuokrat asukastilojen osalta ovat arviolta enimmillään 63 690 €/kk hintatasossa 1/2022 Kelan eläkkeensaajan asumistuen rajat huomioiden. Asukastilojen sekä muiden tilojen osalta on viitteellinen esitys tilaohjelmassa (liite 3). Muita kuin asukastiloja ovat muun muassa valmistuskeittiö, ruokasali ja kotihoidon tiimitilat. Näiden tilojen osalta kustannukset voivat olla noin 13 €/m² hintatasossa 12/2021.

1.7 Aikataulu

Hankesuunnittelu 2022

Toteutussuunnittelu 2022

Rakentaminen 2023 - 2024

Käyttöönotto 2024 lopussa / 2025 alussa

1.8 Hankesuunnitelman laatijat

Salon kaupunki

Tehdaskatu 1

24100 SALO

etunimi.sukunimi@salon.fi

Anneli Pahta, vt. sosiaali- ja terveyspalveluiden johtaja

Salla Lindegren, vanhuspalveluiden johtaja

Susanna Kaunisto, asumispalveluiden päällikkö

Eeva Purhonen, sosiaalipalveluiden johtaja

Tarja Rätty, kehitysvammahuollon esimies

Ari Vainio, kaupungingeodeetti

Tommi Kaarto, talonsuunnitteluarkkitehti

2. HANKKEEN TARPEELLISUUS JA KIIREELLISYYS

2.1 Hankkeen perustelut

Salolaisten ikääntyneiden määrä tulee lisääntymään nopeasti. Tällä hetkellä yli 75-vuotiaita on Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Salossa yli 6 000. Vuonna 2025 määrän arvioidaan olevan noin 8 000. Lisäys on yli 30 % tämän hetken tilanteeseen nähden. Ikääntyneiden määrä lisääntyy edelleen myös tämän jälkeen. Vuonna 2040 Salossa 75 vuotta täyttäneitä on jo yli 10 000.

Väestön ikääntyminen tulee kasvattamaan myös kaupungin ja jatkossa hyvinvointialueen järjestämistä vastaavien vanhuspalveluiden tarvetta. Kotihoidon, omaishoidon ja välimuotoisten asumis- ja palveluratkaisujen lisäksi ympärivuorokautista hoivaa tarvitsevien määrä lisääntyy merkittävästi. Varovaistenkin arvioiden mukaan tarvitaan noin 15-20 uutta palveluasumisen paikkaa (tavallinen ja tehostettu) vuosittain seuraavien 15-20 vuoden ajan.

Kehitysvammahuollon asumisyksiköiden asukkaista suurin osa on 18-64 -vuotiaita. Yli 60 -vuotiaiden osuus on alle 30 asukasta. Huomioitava on kuitenkin että 50-70 -vuotiaiden määrä on yli 50 asiakasta, joten tulevaisuudessa on kehitysvammahuollossa oltava valmius tarjota vahvemmin autettua asumista ikääntyville asiakkaille. Ikääntyvien asiakkaiden osuus etenkin tukiasumisen palveluissa kasvaa lähitulevaisuudessa, kun jo noin 20 asiakasta ovat täyttäneet 50 vuotta.

Ikääntyvien ja hoivaa tarvitsevien asiakkaiden asumispalvelujen takaamiseksi kehitysvammahuollossa on tarvetta 5-10 lisäasukaspaikalle lähitulevaisuudessa. Salon kaupungin kehitysvammahuollon omissa asumispalveluyksiköissä ei vapaudu riittävän nopeasti asumispaikkoja vastaamaan nykyistä ja lähivuosina lisääntyvää asumispaikkojen tarvetta.

Kaupunginhallitus on 1.3.2021 kokouksessaan päättänyt hoivakotien asiakaspaikkoja ja palveluverkkoa koskevan valmistelun käynnistämisestä. Sosiaali- ja terveyslautakunta on tehdyn valmistelun pohjalta käsitellyt asiaa kokouksessaan 2.6.2021 ja päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että jatketaan senioritalo-kokonaisuuden suunnittelua Alhaisten tontille. Kaupunginhallitus on käsitellyt asiaa 14.6.2021 ja kaupunginvaltuusto 21.6.2021. Molemmat toimielimet päättivät sosiaali- ja terveyslautakunnan esittämän mukaisesti, että suunnittelua jatketaan.

Salon keskustan tuntumaan, Alhaisten tontille, suunnitellaan senioritalo-kokonaisuutta, jossa olisi ikäihmisten esteettömiä vuokra-asuntoja (30 asuntoa), tavalliseen palveluasumiseen tarkoitettuja asuntoja (30 asuntoa) sekä ympärivuorokautisen hoidon yksikkö (30 paikkaa). Kokonaisuuden yhteyteen, erilliseen siipeen/samalle piha-alueelle, suunnitellaan mahdollisuuksien mukaan myös ikääntyneiden kehitysvammaisten asumisyksikkö (15 paikkaa + 5 tuetun asumisen paikkaa) mikäli hanke on mahdollista toteuttaa ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehityskeskus) erityisryhmien avustusta hyödyntämällä. Jos tämä ei ole mahdollista, niin kokonaisuus suunnitellaan ilman ikääntyneiden kehitysvammaisten asumisyksikköä.

2.2 Vaihtoehtoiset tilojen hankintatavat

Vaihtoehtoisia ostettavia tai vuokrattavia, senioritaloksi soveltuvia tiloja ei Salon keskusta-alueella tai sen lähiympäristössä ole.

Senioritalon sijoituspaikaksi mahdollisesti sopivia vaihtoehtoisia tontteja ei kaupunkisuunnitteluosaston mukaan Salossa ole kaavoitettuna.

2.3 Vaikutukset, jos hanketta ei toteuteta

Mikäli hanketta ei toteuteta, on ikäihmisten kasvavaan palvelutarpeeseen löydettävä vaihtoehtoinen järjestämistapa.

3. SALON SENIORITALO - KONSEPTI

Senioritalo rakennetaan hybridimallilla eli talo sisältää ikäihmisille vuokra-asumista, tavallista palveluasumista ja tehostettua palveluasumista (30 paikkaa + 30 paikkaa + 30 paikkaa). Tilat rakennetaan siten, että ne ovat muunneltavissa tarpeen mukaan eli esimerkiksi tarvittaessa voidaan lisätä tehostettua palveluasumista ja vähentää vuokra-asumista.

Kokonaisuuden yhteyteen, erilliseen siipeen/samalle piha-alueelle tulee ikääntyneiden kehitysvammaisten asumisyksikkö (15 paikkaa + 5 tuetun asumisen paikkaa).

3.1 Hoidolliset ja toiminnan tavoitteet sekä mitoituksen perusteet

Senioritalo muodostuu kolmesta osasta. Tehostetun palvelun yksikössä on henkilökunta paikalla ympäri vuorokauden. Palveluasumisessa henkilökunta on paikalla aamu- ja iltavuoroissa ja hoidosta vastaa joko oma nimetty henkilöstö tai se toteutetaan kotihoidon antaman palveluna. Vuokra-asuntoihin palvelua saa kotihoidon kriteereiden perusteella. Tilojen mitoituksessa ja jakautumisessa noudatetaan ARAn määräyksiä.

Senioritalossa on perusmuodossaan 30 asukaspaikkaa ympärivuorokautista hoitoa tarvitseville. Se on asukkaiden koti, jossa he asuvat omassa asunnossaan elämänsä loppuun saakka. Asuinympäristön on oltava yhteisöllinen, turvallinen, kodinomainen ja elämänlaatua kohentava. Myös pihapiirin ja parvekkeiden turvallisuuteen ja esteettömyyteen kiinnitetään huomiota.

3.2 Päättilajako ja henkilöstön määrä

Talossa on kuusi 15 asukkaan ryhmäkotia. Kaksi ryhmäkotia muodostaa ryhmäkotiyksikön. Lisäksi rakennukseen on tarkoitusta saadakseen saatu nivellettyä kehitysvammaisten oma asuntokokonaisuus, 15 + 5 asukasta, sekä kotihoitotiimin työskentelypiste.

Ryhmäkoti

Ryhmäkodissa on 15 asukkaalle asuinhuoneet ryhmäkodin yhteistiloinen.

Osa huoneista on yhdistettävissä kahden hengen huoneeksi.

Ryhmäkotiyksikkö

Kaksi 15 asukkaan ryhmäkotia muodostaa ryhmäkotiyksikön, jolla on yhteiset toiminta- ja aputilat. Tällainen samassa kerrostasossa oleva yksikkö on yhden yöhoidajan valvottavissa.

Ryhmäkodit on suunniteltu pääsääntöisesti muistisairautta sairastavia asukkaita varten, mutta niiden on sovellettava myös asukkaille, joiden fyysinen toimintakyky on heikentynyt. Tiloissa on inva-varustelu. Ryhmäkodit suunnitellaan tilaohjelmaltaan samankaltaisiksi ja ne käsittävät asukashuoneitten lisäksi tarvittavat oheistilat.

Toinen ryhmäkotiyksikkö on tehostettua palveluasumista ja toinen tavallista palveluasumista. Tilat tulee olla muunneltavissa tarpeen mukaan kumpaakin käyttöön.

Henkilöstö

Henkilökunnan mitoitus ympärivuorokautisessa hoidossa on tällä hetkellä 0,6, mikä tarkoittaa, että välitöntä hoitotyötä tekeviä on 18 henkeä/tehostetun palveluasumisen ryhmäkotiyksikkö (0,6 x 30). Tavallisen palveluasumisen henkilöstömitoitus on 9 henkeä/ryhmäkotiyksikkö (0,3 x 30). Kaksi henkilöä tekee välillisiä työtehtäviä. Lisäksi yksi henkilö toimii lähiesimiehenä. Kehitysvammahuollon osalta henkilöstöä on yhteensä 14. Ruoka- ja tukipalvelutehtävissä on lisäksi viisi henkeä.

3.3 Toiminnalliset ja tilalliset ominaisuudet

Tilat suunnitellaan ensisijaisesti muistisairautta sairastaville, mutta myös asiakkaille, joiden fyysinen toimintakyky on heikentynyt.

Senioritalon laatutaso vastaa viime aikoina toteutettujen palvelutalojen tasoa.

Tilojen suunnittelussa on huomioitava normaalien viihtyisyys- ja terveellisyysseikkojen lisäksi käyttäjärühmien ikä ja toimintakyky. Erityistä huomiota tulee kiinnittää sekä työ- että asuinympäristön ergonomiaan ja esteettömyyteen.

Suunnittelussa on varauduttava erilaisiin tehostetun palveluasumisen kehittyviin valvontajärjestelmiin, hoitoa sekä elämänlaatua helpottaviin järjestelmiin. Tilojen osastoinnin, valvonnan ja lukituksen suunnittelussa on huomioitava turvallisuus.

Koko rakennuksen ja ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon määräysten mukaiset esteettömyyden vaatimukset. Ylläpidon ja sujuvan sisäliikenteen kannalta sisäyhteys kaikkien tilojen välillä on välttämätön.

Asukastilat

Asukashuone ja kylpyhuone ovat yhteensä vähintään 25-30 m². Kullakin asukkaalla on oma yhden hengen huone, jossa on invamitoitettu wc/suihkutila. Wc/suihkutila tulee suunnitella siten, että asukasta voidaan hoitaa kahden hoitajan tukemana.

Muutama huone tulee suunnitella niin, että ne ovat helposti muunneltavissa kahden hengen huoneistoksi poistamalla väliseinä tai avaamalla seinään riittävän suuri aukko.

Asukashuoneiden suunnittelussa tärkeänä periaatteena on esteettömyys, turvallisuus, kodikkuus ja viihtyisyys.

Yhteistilat

Yhteistilojen lukumäärä riippuu tilaratkaisusta. Ne ovat kerroskohtaisia (30 asukkaalle) tai ryhmäkotiakohtaisia (15 asukkaalle). Koska ryhmäkodit toimivat päivisin itsenäisinä yksikköinä, pyritään tilat mitoittamaan ryhmäkotiakohtaisesti.

Päivähuone on asukkaiden olohuone, jossa ruokaillaan ja oleskellaan. Siihen liittyy jakelukeittiö. Tilaratkaisusta riippuen tarvitaan yksi iso tai kaksi pienempää päivähuonetta kerrosta kohti.

Näiden lisäksi tarvitaan pienempiä oleskelutiloja, nurkkauksia, muun muassa omaisten kanssa seurusteluun ja TV:n katseluun. Ratkaisusta riippuen 1-2 kpl / kerros.

Keittiöt suunnitellaan turvallisuus huomioiden. Niiden tulee olla kokonaan suljettavissa tai niissä on oltava lukittavat kaapit, piilolaatikot ja automaattinen virran katkaisu sähkölaitteista. Keittiössä tarvitaan laskutilaa ja riittävä määrä kaappeja, viileäkaappi- sekä pakastintilaa.

Pesu- ja saunatilat

Kaikissa kerroksissa tulee olla tilavat peseytymistilat, joihin mahtuu suihkupaarit. Asukkaan henkilökohtainen kylpyhuone ei ole mitoitettu suihkupaarille. Pesutiloja niihin liittyvine pukuhuoneineen on 1 kpl / kerros. Pukuhuoneen yhteyteen tarvitaan pieni varastotila.

Saunat ovat kerroskohtaisia ja ne sijoitetaan pesuhuoneiden yhteyteen. Saunan lauteille tulee päästä suoraan istumaan ilman porrastasannetta.

Ulkoparvekkeet ja terassit

Kerroksiin suunnitellaan yhteiset riittävän isot parvekkeet tai terassit.

Henkilökunnan tilat

Senioritaloon suunnitellaan keskeiselle paikalle yksi toimistohuone toiminnasta vastaavalle henkilölle.

Kerroskohtainen henkilökunnan työtila (kerrostoimisto) sijoitetaan keskeisesti siten, että asukastilojen valvonta on helppoa. Tilassa on 4-5 työasemaa sekä kirjaamistilaa, josta siitä on yhteys taukotilaan.

Henkilökunnan taukotila on yhteydessä kerrostoimistoon. Taukotilaa käytetään myös pieniin palavereihin.

Huuhteluhuone varustetaan lämpödesinfektioilaitteella ja se toimii myös välinehuoltotilana.

Kerroskohtainen lukittava lääkkeenjako/säilytystila, jonka kalusteiden tulee myös olla lukittava. Tilassa tulee olla hyvä ilmastointi.

Varastotilat

Ryhmäkohtaisesti n. 10 m², minkä lisäksi muuta varastotilaa kerros- tai rakennuskohtaisesti yhteensä n. 16 m². Varastotilojen osalta on huomioitava erityisesti asukkaiden tarvitsemien ulkoliikkumisen apuvälineiden tilantarve ja sijoittuminen. Huomioitava myös sähköiset liikkumisen apuvälineet.

Siivous- ja huoltotilat

Talokohtaisesti:

- siivouskeskus
- jätevarasto, johon voi laittaa väliaikaiseen säilytykseen pahvit, jättesäkit, pyykki ym.
- riittävän kokoiset asianmukaiset tilat talon pyykkihuollolle

Kerroskohtaisesti:

- asukkaiden vaatehuoltotila
- tilaa jäte- ja pyykkivaunuille esimerkiksi huuhteluhuoneen ja/tai vaatehuoltotilan yhteydestä.

Ryhmäkotikohtaisesti:

- siivouskomero

Valmistuskeittiö ja alueellinen vanhusväestöä palveleva ruokalatila

Koko rakennusta palveleva valmistuskeittiö sijoitetaan keskeisesti, ja sen huoltotoiminnot tulee ratkaista sujuviksi ja asukkaiden toimintaa häiritsemättömiksi. Valmistuskeittiöstä tulee olla sujuvat kulkuyhteydet ryhmäkoteihin; sen tulee sijaita hissien läheisyydessä. Lisäksi valmistuskeittiön yhteyteen varataan tilat avoimelle ruokailupisteelle.

Henkilökunnan puku- ja pesutilat

Tilat mitoitetaan talokohtaisesti noin 80 hengelle, sisältäen hoitohenkilökuntaa sekä ruokapalvelu- ja tukipalveluhenkilöä. Pukuhuoneet varustetaan ylimääräisin kaapein esim. sijaisia ja opiskelijoita varten. Puku- ja pesutilat jaetaan osiin, jotta niitä voivat käyttää eri ryhmät ja eri sukupuolta olevat työntekijät.

Sisäinen liikenne

Käytävien ja muiden liikennetilojen suunnittelussa on huomioitava rakennuksen käyttötarkoitus senioritalona; suurin osa asukkaista käyttää liikkumisessa apuvälineitä ja vierailijoita käy paljon.

Kerroksiin vieviin hisseihin tulee mahtua sänky.

Väestönsuojatilat

Väestönsuoja mitoitetaan paikallisen pelastusviranomaisen ohjeistuksen mukaan. Hoitolaitokset ja vastaavat yleisesti 2% kerrosalasta.

Väestönsuojatiloihin sijoitetaan tilaohjelman mukaisia tiloja, kuten henkilökunnan sosiaalitulat, varastoja, sosiaalituloja, siivoustiloja tms.

Väestönsuojatilojen mitoitukseen voidaan hakea huojennusta rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Piha-alueet ja terassit

Pihan suunnittelussa huomioidaan iäkkäät monirajoitteiset käyttäjät. Pihaa käytetään ulkoiluun, oleskeluun, virkistykseen, liikuntaan, harrastuksiin, ruokailuun ja luonnon seuraamiseen sekä terapiatyöskentelyyn. Piha-alueen suunnittelussa huomioidaan asukkaiden tarpeet ja turvallinen ulkoilumahdollisuus.

Piha-alueen tulee olla suljettu ja se aidataan maaston mukaisesti. Sen tulee olla helposti valvottavissa ja hyvin valaistua. Pihan tulee olla käytettävissä myös talvisin.

Kulkuväylät ja oleskelutilat suunnitellaan turvallisiksi ja esteettömiksi apuvälineiden käyttö huomioiden.

Liikenne

Rakennus, sisääntulot, ajoväylät, kevyenliikenteen väylät ja piha-alueet suunnitellaan esteettömiksi ja turvallisiksi.

Liikenne suunnitellaan toimimaan sujuvasti; selkeät reitit huoltoliikenteelle ja hälytysajoneuvoille on järjestettävä. Pysäköintipaikat sijoitetaan hoivakodin lähelle.

Tontille on mahdollisuuksien mukaan järjestettävä useampi ajoliittymä, jotta läpiajo on mahdollinen.

Liikenteen järjestelyissä on etusijalle asetettava senioritalon iäkkäiden asukkaiden, heidän vierailijoiden ja henkilöstön turvallisuus ja esteettömyys.

Huoltoliikennettä syntyy keittiön ruokahuollon kuljetuksista, jätehuollosta, siivouksen tavarahuollosta ja muusta senioritalon huollosta.

3.4 Erityishuomioita

Liikenteen melu

Rakennus tulee suojata melulta asemakaavan määräysten ja säännösten mukaisesti. Tarvittaessa paikalla suoritetaan melumittaukset.

Radon ja pohjavesi

Rakennushankkeen yhteydessä selvitetään radonsäteilyn edellyttämä alapohjan tiivistys- ja tuuletustapa sekä ilmanvaihdon mahdollinen tehostamistarve.

3.5 Tekniset järjestelmät, varusteet ja laitteet

Rakennuksen lämmitysmuoto on vesikiertoinen lattialämmitys. Lämmöntuottotapa on kaukolämpö ja maalämpö.

Tiloihin kuuluvia LVIA- ja sähkötekniisiä järjestelmiä ovat muun muassa:

- kameravalvonta- ja rikosilmoitinjärjestelmä
- taloautomaatiojärjestelmä
- merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä
- hätäkeskukseen kytketty paloilmoitin
- kulunvalvontajärjestelmä
- yleinen äänentoisto- ja merkinantojärjestelmä
- antenniverkko, tietoliikenneverkko ja – järjestelmät / puhelinverkko
- ajannäyttöjärjestelmä
- hoitajakutsu- ja avunpyyntöjärjestelmä, langaton valvontajärjestelmä
- varaus erilaisiin tehostetun palveluasumisen valvontajärjestelmiin
- sisäilmasto-olosuhteet pääasiassa luokkaa S2 (yleisissä tiloissa jäähdytys)
- rakennukseen toteutetaan koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmänä
- hygieniatilojen omatoimista ja avustavaa käyttöä helpottavat järjestelmät
- hissi/hissit asukkaita, liikuntaesteisiä, paareja, tavaraliikennettä ja siivoustoimea varten

Tiloihin kuuluvia kalusteita ja varusteita ovat muun muassa:

- asuinhuoneen kiinteät kalusteet ja varusteet
- hygieniatilan kiinteät kalusteet ja varusteet
- kaikissa asukkaiden yhteistiloissa ja käytävätiloissa tukikaiteet seinillä

- oheistilojen kuten ryhmäkeittiö, huuhteluhuone ja vaatehuolto kalusteet ja varusteet
- piha ja terassitilojen kiinteät kalusteet ja varusteet

Rakennuksessa on nykyaikaiset tietotekniset valmiudet. Kerrostoimistotiloissa 4-5 tietokonetta internet-yhteyksin. Päivähuoneissa ja oleskelunurkkauksissa TV ja internet-yhteys.

Teknologiaa hyödynnetään niin, että hoitajakutsujärjestelmään on liitettävissä erilaisia asukasturvallisuuteen kuuluvia ratkaisuja. Kameravalvonta ja langaton verkkoyhteys ovat käytettävissä.

3.6 Ympäristö- ja elinkaaritavoitteet

Rakennuksen mitoitusikä on 50 vuotta. Suunnittelussa huomioidaan tilojen ja järjestelmien terveellisyys ja turvallisuus nykymääräysten mukaan sekä pyritään kestävä kehityksen mukaisiin ja käyttökustannusten kannalta edullisiin tilaratkaisuihin, rakenteisiin, materiaaleihin sekä LVIAS-ratkaisuihin.

Valmiille ratkaisulle laaditaan huoltokirja ja käyttäjä opastetaan toimimaan ympäristö- ja elinkaaritavoitteiden mukaisesti. Suunnittelun ja toteutuksen perusperiaate on rakennuksen elinkaaritalous, joka toteutuu energiataloudellisten ratkaisujen, rakennuksen sijoittelun ja massoittelem, materiaalivalintojen sekä huollon ja kunnossapidon optimoinnin kautta,

Materiaali- ja komponenttivaatimus on pääosin luokkaa M1 (mm. raja-arvoja emissiotestatuille materiaaleille). Rakennustöiden puhtausluokka on pääosin luokkaa P1.

Pinnat ovat saatavuuden mukaan antibakteerisesti käsiteltyjä. Väliovipainikkeet ovat antibakteerisella pinnoitteella tehdaskäsiteltyjä. Laatat ja saniteettiposliini on käsitelty likaa hylkivällä pysyvällä ja kulutuskestävällä käsittelyllä. Pinnoitteet eivät saa olla suosiollisia home- ja bakteerikasvustolle.

Uusiutuvien energialähteiden (aurinko, tuuli, maalämpö, bioenergia) käyttömahdollisuudet pyritään ottamaan huomioon hankkeen sallimissa rajoissa.

Jätteiden lajittelulle ja kierrätykselle luodaan edellytykset kalustus- ym. ratkaisuin. Jätehuoltotilat mahdollistavat jätteiden lajittelun (biojäte, paperi, nestekartonki, pahvi, puu, lasi, muovi, metalli, ongelmajätteet), kompostoinnin ja kierrätyksen. Hankkeen jätehuolto suunnitellaan Salon kaupungin jätehuoltomääräysten mukaan.

Tilojen tulee kaikin tavoin olla muuntojoustavia.

3.7 Ylläpito

Sisäänkäynteihin rakennetaan riittävät tuulikaapit ja katokset ovien ulkopuolelle liian sisään kantautumisen minimoimiseksi.

Siivoustilat tulee suunnitella siten, että niihin on hyvä ja esteetön yhteys siivousvaunuilla ja että ne sijaitsevat siivousalueellaan keskeisesti siivoustarpeen mukaan.

Suunnittelussa tulee välttää vaikeasti siivottavia tai huollettavia kohtia. Materiaali- ja rakenneratkaisuihin on otettava huomioon ympäristöä kuormittamaton siivous. Hankkeessa hyödynnetään siivoustoimen kokemuksia nykyisten rakennusten käytöstä ja hoidettavuudesta.

Suunnittelussa noudatetaan vuonna 2003 voimaan tulleita työpaikkojen turvallisuus- ja terveysvaatimuksia (VN asetus 577/2003), jotka liittyvät mm. valaistukseen, ilmanvaihtoon, kulkuväyliin ja huoltotoimenpiteiden suorittamiseen (esim. ikkunoiden puhdistettavuus).

Katokset ja kulkuväylät on suunniteltava niin, että lumityöt ovat mahdollisia pääasiassa koneellisesti. Teiden suunnittelussa on huomioitava niiden auraus ja varattava riittävät alueet lumenkasaukselle.

4. HANKE: SENIORITALO

Alhaisten Senioritalo toteutetaan hybridimallin mukaisesti huomioiden seuraavat hankekohtaiset ja paikkaan liittyvät tekijät.

Alhaisten Senioritalon tilaohjelma (Liite 3) määrittelee alustavasti tilojen laajuuden.

4.1 Rakennuspaikka

Alhaisten senioritalon rakennuspaikka sijaitsee Alhaisten kaupunginosan pientalovaltaisella asuinalueella kahden kilometrin etäisyydellä Salon keskustasta. Asuinalueen pohjoispuolella sijaitsee Tyks Salon sairaala, ala-aste, lukio, päivittäistavarakauppa ja Salon urheilupuisto sijaitsevat lähietäisyydellä. Muut palvelut sijaitsevat Salon keskustassa.

4.2 Alueen ominaisuudet

Rakennuspaikalla on vanhuspalveluiden käytöstä poistuneita rivitaloasuntoja, joiden purkamisesta on tehty päätös. Rakennuspaikka on puistoon rajautuvaa aluetta, joka länsi- ja pohjoispuoleltaan rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöalueeseen ns. ruotsalaistaloalueeseen. Rakennuspaikka ja sen lähiympäristö ovat savipohjaista niittyä.

4.3 Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

Tontin ympäristö on pohjoisessa rakennettua ja lännessä rakentamatonta. Tontin länsipuolella on rakentamaton liikerakennuksen tontti ja puistoaluetta. Alueen palveluverkko, keskustan läheisyys ja sijainti joukkoliikennereitin varrella puoltavat alueen tiivistämistä ja rakentamisen lisäystä Kirjolankadun varteen.

4.4 Kunnallistekniikka

Alueen kunnallistekninen valmius on olemassa.

4.5 Pohjaolosuhteet

Maaperä edellyttää perustamista tukipaaluille. Liikennemelu ja liikennetärinän aiheuttama runkomelu tulee huomioida suunnittelussa. Perustaminen tulee tehdä radonturvallisesti.

Alue ei ole pohjavesialuetta.

4.6 Kaavoitustilanne ja maankäytön tavoitteet

Alueen asemakaava on lainvoimainen (liite 1).

Kaavassa tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y-1.

Korttelialueen kerrosalasta saadaan enintään 40% käyttäen asuin-, liike- ja toimistotilaksi.

Rakennusoikeutta on 12 057 kerrosneliömetriä tehokkuudella 0.6, josta asuin- liike- ja toimistotilaksi saadaan käyttäen 4 823 kerrosneliömetriä. Kerrosluku on IV.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tontille tehostetun palveluasumisen yksikön lisäksi sitä tukevaa tavanomaista kerrostalo- ja rivitaloasumista. Korkeampi rakentaminen toimii suojaavana vyöhykkeenä Kirjolankadun meluvaikutusta vastaan. Aluetta ympäröi kattava kevyen liikenteen reitistö ja joukkoliikenteen reitti kulkee alueen vierestä. Kaavan havainnekuva (liite 2) ohjaa toteutusta.

4.7 Ajo tontille ja liikenne

Moottoriajoneuvoliikenteen yhteys tontille on Alhaistenkadun kautta. Huoltoliikenne on toteutettavissa viereisen liikerakennusten korttelialueelta Kirjolankadulle toteutettavan kiertoliittymän kautta.

Kevyt liikenne ja jalankulku

Alueella oleva kevyen liikenteen väylästä tarjoaa mahdollisuudet järjestää toimivat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaikilta lähestymissuunnilta.

Autopaikat

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

Y-1 -korttelialueilla:

- 1) palveluasunnot: 1 autopaikka 20 palveluasuntoa kohti.
- 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: 1 autopaikka/ 50 kerrosalaneliömetriä.
- 3) tehostettua palveluasumista kohden 1 autopaikka/ 100 kerrosalaneliömetriä.

Autopaikat sijoitetaan tontille. Lisäksi tarvitaan 5kpl sähköauton latauspisteitä.

Polkupyöräpaikat

Asemakaavaluonnoksen mukaan polkupyörille on varattava katettua säilytystilaa 1 ppp/150 k-m². Polkupyöräpaikat sijoitetaan hoivakodin tontille helposti ja turvallisesti käytettäväksi.

4.8 Väestönsuojelu

Rakennus varustettava pelastusviranomaisten ohjeiden mukaisella S1 luokan väestönsuojalla. Väestön suojaan pyrittävä sijoittamaan rakennuksen toiminnallisia hyötytiloja.

5. HANKKEEN ARVIOIDUT KUSTANNUKSET

5.1 Rakennuskustannukset

Hankkeen tilaohjelman mukainen rakennuskustannusten tavoitehinta-arvio on noin 13 100 000 € kustannustasossa 12/2021.

5.2 Toiminnan käynnistämiskustannukset

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Niihin ei kuulu kiintokalusteita tai vastaavia kiinteitä teknisiä järjestelmiä, jotka toteutetaan rakennushankkeeseen varatuilla varoilla ja sisältyvät rakennuskustannuksiin.

Toiminnan käynnistämisen kustannuspuitteeksi on arvioitu 600 000 € (alv 0 %, irtaimistohankinnat).

5.3 Käyttö- ja ylläpitokustannukset

Kiinteistön ylläpito- ja pääomakustannuksista vastaa ulkopuolinen palvelutarjoaja. Koko kiinteistön maksimivuokraksi kustannustasolla 12/2021 on arvioitu noin 850 000 € / vuosi (ilman siivousta).

6. RAHOITUS JA AIKATAULU

6.1 Rahoitus

Hankkeelle ei ole varattu rahaa Salon kaupungin talousarviossa ja suunnitelmassa vuodelle 2022.

Senioritalon rakentamiseen ei ole varattu määrärahaa, koska kaupungin tarkoituksena on, että ulkopuolinen rahoittaja suunnittelee ja rakentaa talon, ja vuokraa sen Salon kaupungille ja hyvinvointialueelle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

6.2 Hankeaikataulu

Hankesuunnittelu 2022

Toteutussuunnittelu 2022

Rakentaminen 2023 - 2024

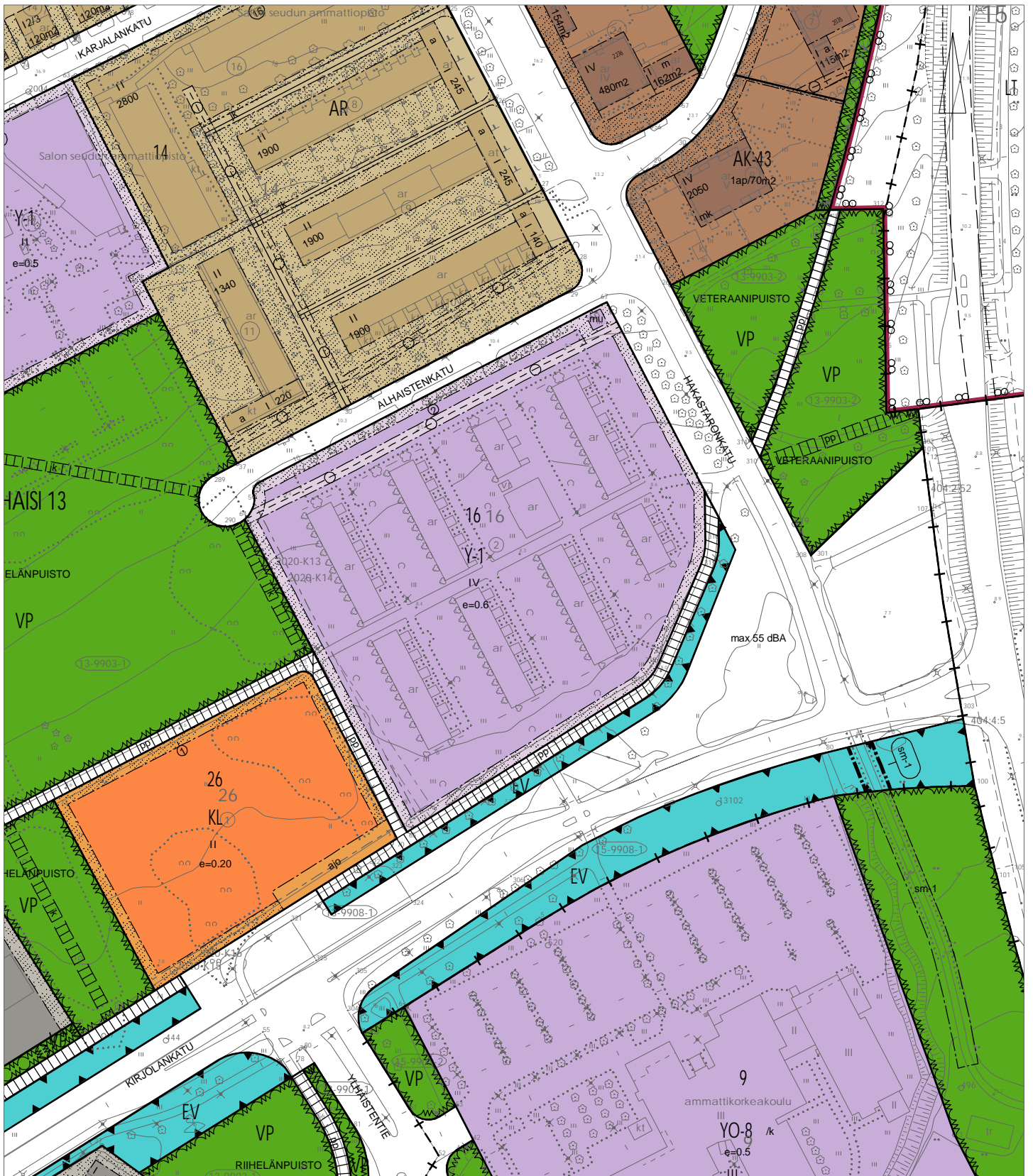
Käyttöönotto 2024 lopussa, 2025 alussa


7. LIITTEET

Liite 1 Asemakaava


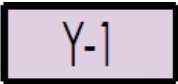








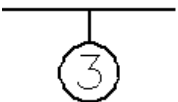
Liite 2 Asemakaavan havainnekuva


Liite 3 Tilaohjelma


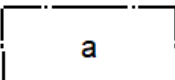
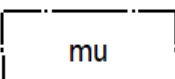

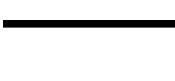
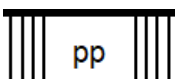



	Salon kaupunki / Kaupunkikehityspalvelut Kaavarekisteri	1 (4) 17.12.2021
---	--	-------------------------

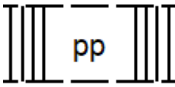
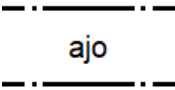
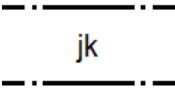
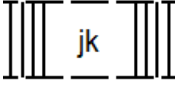

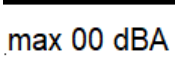
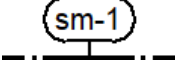
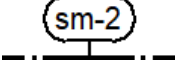
Kaavamääräykset

Kuva	Selitys
	ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ JA -MERKINTÖJÄ
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueen kerrosalasta saadaan enintään 40% käyttää asuin-, liike- ja toimistotilaksi.
	Liikerakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva punainen viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

	Salon kaupunki / Kaupunkikehityspalvelut	2 (4)
	Kaavarekisteri	17.12.2021

13	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
ALHAISI	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
14	Korttelin numero.
HAKASTARON	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
245	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e = 0.25$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Muuntamoa varten varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

	Salon kaupunki / Kaupunkikehityspalvelut	3 (4)
	Kaavarekisteri	17.12.2021

	Ohjeellinen jalankulku- ja polkupyörätie.
	Alueella oleva ajoyhteys korttelin 16 huoltoliikennettä varten.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Merkintä osoittaa, että katualueelta aiheutuva päivämelutaso saa sen viereisellä asumiseen varatulla korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA.
	Muinaisjäännösalue, joka on osa keskiaikaista Turku-Viipuri maantietä. Tien linjausta, leveyttä tai korkeusasemaa ei tule muuttaa. Mikäli tien rakenteisiin joudutaan kajoamaan, tulee työn suunnitteluvaiheessa ottaa yhteys museovirastoon. Aluetta ympäröivä puisto tulee säilyttää avoimena tilana.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



	<p>YLEISET MÄÄRÄYKSET:</p> <p>Y-1 -korttelialueella parvekkeet tulee lasittaa Kirjolankadun puoleisella rajalla. Oleskelualueet tulee suojata melulta ja sijoittaa korttelialueen sisäosiin rakennusten suojaan.</p> <p>Koko korttelialue tulee olla väritykseltään ja materiaaleiltaan yhtenäinen. Maantasokerrosten ulkoseinissä tulee käyttää kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia materiaaleja ja ne on jäsenöitävä ikkuna-aukoin.</p> <p>Autopaikkoja on varattava seuraavasti:</p> <p>AR -korttelialueilla: 1 autopaikka / asunto. Lisäksi 1 vierasautopaikka/ 15 asuntoa. Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa vähintään 1/ 40 kerrosalaneliometriä, joista vähintään 50% on oltava lukitussa tilassa.</p> <p>KL -korttelialueilla: 1 autopaikka / 50 liikekerrosalaneliometriä. Lisäksi polkupyöräpaikkoja 1/ 200 kerrosalaneliometriä.</p> <p>Y-1 -korttelialueilla: 1) palveluasunnot: 1 autopaikka 20 palveluasuntoa kohti. 2) toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: 1 autopaikka/ 50 kerrosalaneliometriä. 3) tehostettua palveluasumista kohden 1 autopaikka/ 100 kerrosalaneliometriä.</p> <p>Piha-alueilla on varattava riittävät alueet ja rakenteet hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn. Hulevesien imeyttämiseksi tontin pinta-alasta vähintään 15 % tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa.</p> <p>Tontin rakentamattomalta pihatasolta on varattava vapaata oleskelutilaa yksi neliometri kutakin asuinhuoneistoalan kymmentä neliötä kohti. Edellä mainittuihin oleskelu- ja paikoitustiloihin ei saa laskea rakennuksen käytön kannalta välttämättömiä jalankulku- ja liikennetiloja.</p> <p>Autopaikoitusalueet tulee erottaa muusta piha-alueesta matalalla muurilla tai istutuksilla.</p>
	<p>Asuin- ja majoitustiloissa tärinän voimakkuus ei saa ylittää värähtelyluokan C suositusarvoa 0,30 mm/s. Liikennetärinän aiheuttama runkomelu L_{pr}m ei saa ylittää asuin- ja majoitustiloissa 35 dB(A).</p> <p>Liike- ja toimistotiloissa tärinän voimakkuus ei saa ylittää värähtelyluokan D raja-arvoa 0,60 mm/s. Liikennetärinän aiheuttama runkomelu L_{pr}m ei saa ylittää liike- ja toimistotiloissa 45 dB(A).</p> <p>Raja-arvoina käytetään yllä olevia arvoja tai rakennusluvan hakemisen aikana voimassa olevia arvoja.</p>
	<p>TÄMÄ KAAVA-ALUE KUULUU SITOVAN TONTTIJAON ALUEESEEN. KAAVAKARTALLA OSOITETAAN SITOVA TONTTIJAKO KORTTELIN 14 TONTEILLE 16-17, KORTTELIN 16 TONTILLE 2 JA KORTTELIN 26 TONTILLE 1.</p>

Kirjolankatu-Hakastaronkatu asemakaavan muutos

Havainnekuva





Alhaisten senioritalo, huonetilaohjelma

3.1.2022

Tilaryhmä	Huoneala m ²	Tilaryhmä m ²
Ryhmäkotitilat:		
Asuinhuoneet 6 x 15 kpl	1800,0	
Asuinhuoneiden kylpytilat 6 x 15 kpl	450,0	
Ryhmätila / ruokailu 6 x 1 kpl	240,0	
Oleskelutila 6 x 1 kpl	270,0	
Jakelukeittiö 6 x 1 kpl	108,0	
Siivouskomero 6 x 1 kpl	24,0	
Varasto 6 x 1 kpl	60,0	2952
Kerroskohtaiset tilat:		
Oleskelutila 3 x 1 kpl	81,0	
Pukuhuone 3 x 1 kpl	24,0	
Pesuhuone + sauna 3 x 1 kpl	40,0	
Puku- ja pesuhuoneen varasto 3 x 1 kpl	9,0	
WC/inva 3 x 1 kpl	18,0	
Huuhteluhuone 3 x 1 kpl	24,0	
Vaatehuolto 3 x 1 kpl	18,0	
Toimistohuone 3 x 1 kpl	42,0	
Taukotila 3 x 1 kpl	36,0	
WC/henkilökunta 3 x 1 kpl	6,0	298
Rakennuskohtaiset tilat:		
Vaatehuolto	24,0	
Kuivaushuone	6,0	
Lääkehuone	12,0	

Toimistohuone / johtaja	15,0	
Henkilökunnan pukutilat, yhteensä	51,0	
Henkilökunnan pesu- ja WC-tilat, yhteensä	21,0	
Vaihtovaatevarasto	8,0	
Siivouskeskus/varasto	12,0	
Varastotilat, useita	18,0	
Ruokasali	100,0	
Valmistuskeittiö	100,0	
Valmistuskeittiön kuivavarasto	4,0	
Valmistuskeittiön siivouskomero	4,0	
Valmistuskeittiön eteinen	4,0	
Valmistuskeittiön henkilökunnan WC/sos.tila	10,0	389
Kotihoidon toimitilat:		
Työskentely / toimisto	75,0	
Taukotila	15,0	
Sosiaalitilat	14,0	
Tarvikevarasto	15,0	
Huoltotila	10,0	129
Erillinen kehitysvammaisten yksikkö (optio):		
Asukashuoneet 15 kpl	300,0	
Asukashuoneiden pesuhuoneet 15 kpl	75,0	
Oleskelutila	45,0	
Keittiö + ruokailutila	45,0	
Valvojan toimitila + sosiaalitila	20,0	
Varasto	8,0	
Pesutila + sauna	16,0	509

**Soluasuntoyksikkö viidelle henkilölle
(optio):**

Asuinhuoneet 5 kpl	100,0	
Asuinhuoneiden pesuhuoneet 5 kpl	25,0	
Yhteistilat	40,0	
Keittiötila	8,0	
Varasto	5,0	178

Tekniset tilat:

IV-konehuone	200,0	
Lämmönjakohuone ja sprinklerikeskus	40,0	
Sähköpääkeskus	7,0	
Telejakamo	5,0	252

Liikennetilat:

Porrashuone (kolmessa kerroksessa)	60,0	
Käytävätilat (kolmessa kerroksessa)	120,0	180

Kylmät tilat:

Pakkausvarasto	8,0	
Apuvälinevarasto	8,0	16

Tilojen huoneala yhteensä m²

4903