

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 25

### Vaativien kehitysvammaisten asumisyksikön tarveselvitys

TRE:792/10.03.07/2022

Valmistelija / lisätiedot:  
Virpi Ekholm

#### Valmistelijan yhteystiedot

Hankearkkitehti Arto Huovila, puh. 040 642 7519, palvelujohtaja Maritta Närhi puh. 050 320 6325, palvelupäällikkö Marjaana Räsänen puh. 040 800 4712 ja suunnittelupäällikkö Mari Vuorinen puh. 041 731 0424, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

#### Päätösehdotus

Vaativien kehitysvammaisten asumisyksikön tarveselvitys merkitään tiedoksi.

#### Perustelut

Vaativien kehitysvammaisten asumisyksikön uudisrakennus on suunniteltu Kaupin kaupunginosaan osoitteeseen Lääkärinkallionkatu 10. Tontin kiinteistötunnus on 837-132-888-6. Etäisyys Keskustorille on noin 4 km.

Viereisellä tontilla toimii Tuomikallion päivätoimintakeskus ja toisella naapuritontilla Kuusikon perhetukikeskus. Lähialueelle on tavoitteena mahdollistaa yksikön toimintaan tukeutuvien satelliittiasuntojen toteuttaminen, jotka huomioidaan vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa.

Uudisrakennuksella korvataan kaksi käytöstä poistuvaa ja elinkaarensa päässä olevaa yksikköä, joiden tilat ovat toiminnallisesti puutteellisia. Rakennukset eivät mahdollista toiminnallisten parannusten toteuttamista. Poistuvat yksiköt ovat tehostetun palveluasumisen yksikkö Korven koti ja palveluasumisen yksikkö Kaarila.

Kehitysvammaisten asumisen tarve on arvioitu Erityisryhmien palveluasumisen palveluverkkosuunnitelmassa 2020-2030. Palveluasuminen tulee lisääntymään, sillä suuri määrä aikuisikäisiä kehitysvammaisia asuu lapsuuden kodissaan ikääntyvien vanhempiensa kanssa. Lisäksi asukkaiden eliniät ovat pidentyneet.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Rakennuksen käyttäjän edustajina on nykytilanteessa Tampereen kaupungin sosiaali- ja terveystoimen palvelut. Jatkossa muodostettava hyvinvointialue vastaa hankkeen toteutuksesta ja toiminnasta. Hyvinvointialueen hallintoon siirtyminen vuoden 2023 alusta voi vaikuttaa toteutuksen aikatauluun.

#### *Tilan tarve*

Rakennukseen sijoittuu kaksi asumisyksikköä, joissa on yhteensä 24 asuinhuonetta. Tehostetun palveluasumisen yksikössä on 12 asuntoa ja palveluasumisen yksikössä on 12 asuntoa. Asumisyksiköt muodostuvat kolmesta pienryhmäsolusta, joissa on neljä huonetta. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 1048,5 hqm. Rakennuksen vuokran maksun perusteena oleva huoneistoala on 1217,5 hqm.

#### *Aikataulu*

Kohde on esitetty toteutettavaksi vuokrauksella tai muulla rahoitusmallilla toteutettavana hankkeena. Suunnitelman mukaan hanke toteutettaisiin käyttöoikeusurakkana, jonka valmistelu käynnistetään tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen. Rakennustyöt on suunniteltu alkaviksi syksyllä 2023 ja niiden on määrä valmistua marraskuussa 2024. Rakennustyön arvioitu kesto on noin 14 kuukautta. Arvion mukaan rakennus olisi valmis ja käyttöön otettavissa tammikuussa 2025. Väistötiloja ei tarvita, koska nykyiset yksiköt ovat toiminnassa rakentamisen ajan. Aikataulun toteutumisen edellytyksenä on suunnittelun jatkaminen vuoden 2022 aikana.

#### *Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot*

Tontin koko on noin 3842 m<sup>2</sup>. Tontille kulku tapahtuu Lääkärikallionkadulta ja Tuomikallion päivätoimintakeskuksen tontin kautta. Eteläpuoleisella naapuritontilla sijaitsee Kuusikon perhetukikeskus. Tontti rajautuu muilta sivuilta puistoalueisiin. Autopaikat sijoittuvat tontin eteläreunaan. Sijainti on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä.

Rakennus on osittain kaksikerroksinen. Perusratkaisu suunnitellaan tiiviiksi ja sen tulee mahdollistaa lyhyet yhteydet rakennuksen sisällä. Yksikerroksiseen rakennuksen osaan sijoittuu 12-paikkainen tehostetun palveluasumisen yksikkö ja rakennuksen eteläpäähän sijoittuu kaksikerroksinen 12-paikkainen palveluasumisen yksikkö. Rakennuksen keskelle sijoittuu yksiköiden yhteinen sisäänkäynti, keittiö, ruokailutila, yhteistila ja sauna.

Toimintojen yhdistäminen luo synergiaetuja ja yksiköissä pystytään hyödyntämään yhteistiloja, kuten sosiaalitytöt, saunatilat ja kodinhoitotilat. Yksiköissä pystytään yhdistämään henkilöstöresursseja ja turvaamaan sairastilanteissa palveluasumisen asukkaiden yöaikainen turva.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Voimassa oleva asemakaava 7667 on vuodelta 2003. Kaavamääräys on YS-5 (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue). Rakennusoikeutta on 1537 kem<sup>2</sup>.

Suunnittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin rakennussuunnitteluohjetta. Rakennustyöt tehdään sääsuojan alla. Rakenteiden, rakennusosien ja teknisten järjestelmien valinnoissa huomioidaan koko rakennuksen elinkaaren aikainen energiankulutus ja käyttökustannukset. Rakennuksen energiatehokkuuden tavoitetasoksi asetetaan E-luvuksi 85 kWhE/m<sup>2</sup>/vuosi, joka vastaa energiatehokkuusluokkaa A.

Rakennuksen kokonaishiilijalanjälki 50 vuoden tavoitekäyttöiällä on 2029 tonnia CO<sub>2</sub>e ja lämmitettyä nettoneliötä kohti vuodessa 27,24 kg CO<sub>2</sub>e. Hiilikädenjälki on 7,79 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a.

#### *Investointi- ja käyttökustannukset*

Uudisrakennuksen laskennalliset investointikustannukset ovat 6 175 000 euroa (3 774 euroa/brm<sup>2</sup> ja 5 070 euroa/htm<sup>2</sup>, alv 0 %).

Vuokra-arviossa on tarkasteltu vapaarahoitteista ja ARA-rahoitteista mallia. Vuokratasona esitetään arvio ARA-rahoitteisen kohteen mukaisesti. Kustannukset tarkentuvat myöhemmin, kun toteutustapa ja mahdollinen sisäänvuokraushinta selviää. Keittiölaitteet ja kiintokalusteet sisältyvät kustannusarvioon.

Uudisrakennuksen aiheuttama pääomavuokra on 102 000 euroa/vuosi (7 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitovuokra 88 000 euroa/vuosi (6 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Tontinvuokra sisältyy vuokraan. Vuokra on yhteensä 190 000 euroa/vuosi.

Elinkaarikustannuksiksi on arvioitu 50 vuoden ajanjaksolle yhteensä 13 371 026 €. Arviossa on huomioitu hankinta-, rahoitus-, hoito-, lämpö- ja energiakustannukset sekä kunnossapitokustannukset. Elinkaarikustannuksessa ei ole huomioitu vuokratustannuksia aikajaksolla.

#### *Toiminnan kustannukset*

Yksikköön siirtyisi kahden olemassa olevan yksikön toiminta, jolloin toiminnan kustannukset eivät kasva. Henkilökuntaa rakennuksessa tulee olemaan noin 14 henkilöä. Henkilöstökulut ovat nykytilanteessa noin 750 000 euroa. Ateriakustannukset ovat noin 110 000 euroa vuodessa. Siivouskustannukset ovat noin 76 000 euroa vuodessa.

Vuoden 2024 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida ensikertaisen kalustuksen kustannukset. Hoitajakutsujärjestelmän hinta-arvio on 45 000 euroa. Käyttäjän hankintoina toteutettavien laitteiden osuus on noin 35 000 euroa (AV- ja ICT-laitteet).

Rakennushankkeeseen on esitetty taidehankinta, jonka arvo on 45 000 euroa. Taidehankinta ei sisälly kustannusarvioon.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Tiedoksi**

Taru Kuosmanen, Leena Viitasaari, Maritta Närhi, Marjaana Räsänen, Mari Vuorinen, Virpi Ekholm, Arto Huovila, Niko Suoniemi, Anna-Maija Väänänen, Anu Rajala, Jyrki Miettinen, Tiina Tamiola, Anne Kaukinen, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Mikko Alin/Pirha

Liitteet

1 Liike Akila 9.2.2022 Lääkärikallionkatu 10, TAS luonnokset  
2 Liite Akila 9.2.2022 Lääkärikallionkatu 10, Alustava kustannusarvio

**Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 15.2.2022 kaupungin internetsivuille [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköisesti 15.2.2022

Tampere  
15.02.2022

Hanna Sandström  
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### **Muutoksenhakukielto**

§25

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)