

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 24

Vaativien kehitysvammaisten asumisyksikön tarveselvitys (yhteistoiminta-alueen asia)

TRE:792/10.03.07/2022

Valmistelija / lisätiedot:

Arto Huovila, Mari Vuorinen, Maritta Närhi, Marjaana Räsänen

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Noora Jalonen, puh. 040 142 4654, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Taru Kuosmanen, Johtaja

Päätösehdotus

Vaativien kehitysvammaisten asumisyksikön uudisrakennuksen tarveselvitys hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kokouskäsitely

Suunnittelupäällikkö Mari Vuorinen ja hankearkkitehti Arto Huovila olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Esittelijä Taru Kuosmanen teki pykälän liitteisiin seuraavan muutoksen: liite "Sotela 10.2.2022 Vaativien kehitysvam.asumisyksikkö tarveselvitys" korvataan päivitetyllä liitteellä "Päivitetty Sotela 10.2.2022 Vaativien kehitysvam.asumisyksikkö tarveselvitys". Lisäksi pykälän perusteluihin Toiminnan kustannukset -kohtaan lisätään seuraavat merkinnät: Ensimmäisen kappaleen viimeisiksi virkkeiksi lisätään: "Aineet tarvikkeet ja tavarat ovat vuodessa noin 60 000 euroa. Vuokratkustannukset huomioiden toiminnan vuosikustannukset ovat yhteensä 1 186 000 euroa." Toisen kappaleen ensimmäisen virkkeen loppuun lisätään: "75 000 euroa" sekä neljänneksi virkkeeksi lisätään: "Hankinnat ovat yhteensä 155 000 euroa." Puheenjohtaja Johanna Loukaskorpi totesi näin päivitetyn liitteen ja lisättyjen merkintöjen olevan asian käsittelyn pohjana.

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Viereisellä tontilla toimii Tuomikallion päivätoimintakeskus ja toisella naapuritontilla Kuusikon perhetukikeskus. Lähialueelle on tavoitteena mahdollistaa yksikön toimintaan tukeutuvien satelliittiasuntojen toteuttaminen. Nämä 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 Erytisryhmien palveluasumisen palveluverkkosuunnitelmassa vuosille 2020-2030. Palveluasumisen tarve tulee lisääntymään, sillä suuri määrä aikuisikäisiä kehitysvammaisia asuu lapsuuden kodissaan ikääntyvin vanhempiensa kanssa. Lisäksi asukkaiden eliniät ovat pidentyneet.

Rakennuksen käyttäjän edustajana on nykytilanteessa Tampereen kaupungin sosiaali- ja terveystoimi. Jatkossa Pirkanmaan hyvinvointialue vastaa hankkeen toteutuksesta ja toiminnasta. Hyvinvointialueen hallintoon siirtyminen vuoden 2023 alusta voi vaikuttaa toteutuksen aikatauluun.

Tilan tarve

Rakennukseen sijoittuu kaksi asumisyksikköä, jossa 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 hqm². Rakennuksen vuokran maksun perusteena oleva huoneistoala on 1217,5 hqm².

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 käyttöönotettavissa 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 m². Tontille kulku tapahtuu Lääkärikallionkadulta ja Tuomikallion päivätoimintakeskuksen tontin kautta. Eteläpuoleisella naapuritontilla sijaitsee Kuusikon perhetukikeskus. Tontti rajautuu muilta sivuilta puistoalueisiin.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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 eteläpähän 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 sosiaalilat, saunatilat ja kodinhoitotilat. Yksiköissä pystytään yhdistämään henkilöstöresursseja ja turvaamaan sairastilanteissa palveluasumisen asukkaiden yöaikainen turva.

Voimassa oleva asemakaava 7667 on vuodelta 2003. Kaavamääräys on YS-5 (Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue). Rakennusoikeutta on 1537 kem².

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/m² vuosi, joka vastaa energiatehokkuusluokkaa A.

Rakennuksen kokonaishiilijalanjälki 50 vuoden tavoitekäyttöiällä on 2029 tonnia CO₂e ja lämmitettyä nettoneliötä kohti vuodessa 27,24 kg CO₂e. Hiilikädenjälki on 7,79 kg CO₂e/m²/a.

Investointi- ja käyttökustannukset

Uudisrakennuksen laskennalliset investointikustannukset ovat 6 175 000 euroa (3 774 euroa/brm² ja 5 070 euroa/htm², 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 selviävät. Keittiölaitteet ja kiintokalusteet sisältyvät kustannusarvioon.

Uudisrakennuksen aiheuttama pääomavuokra on 102 000 euroa/vuosi (7 euroa/m²/kk) ja ylläpitovuokra 88 000 euroa/vuosi (6 euroa/m²/kk). Tontinvuokra sisältyy vuokraan. Vuokra on yhteensä 190 000 euroa/vuosi.

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

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. Aineet tarvikkeet ja tavarat ovat vuodessa noin 60 000 euroa. Vuokratkustannukset huomioiden toiminnan vuosikustannukset ovat yhteensä 1 186 000 euroa.

Vuoden 2024 vuosisuunnitelmassa tulee huomioida ensikertaisen kalustuksen kustannukset 75 000 euroa. Hoitajakutsujärjestelmän hinta-arvio on 45 000 euroa. Käyttäjän hankintoina toteutettavien laitteiden osuus on noin 35 000 euroa (AV- ja ICT-laitteet). Hankinnat ovat yhteensä 155 000 euroa. Rakennushankkeeseen on esitetty taidehankinta, jonka arvo on 45 000 euroa. Taidehankinta ei sisälly kustannusarvioon.

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, Harri Haraholma, Tommi Helevirta

Liitteet

- 1 Sotela 10.2.2022 Lääkärikallionkatu 10 - Alustava kustannusarvio 14.1.2022
- 2 Sotela 10.2.2022 Lääkärikallionkatu 10 TAS luonnokset 20211202
- 3 Päivitetty Sotela 10.2.2022 Vaativien kehitysvam.asumisyksikkö tarveselvitys

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 15.2.2022 kaupungin internetsivulle www.tampere.fi.

Päätös on lähetetty sähköisesti 15.2.2022.

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin internetsivulla www.tampere.fi. Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Muutoksenhakuviranomainen

Sosiaali- ja terveyslautakunta

Tampere
15.02.2022

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Noora Jalonen
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§24

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.