

# KEHITYSVAMMAISTEN ASUMISPALVELUJEN KEHITTÄMINEN

Valkeakoskella 16.8.2005

<b>1 SELVITYKSEN LÄHTÖKOHDAT, RAJAUKSET JA VALMISTELU.....</b>	<b>3</b>
<b>2 KEHITYSVAMMAISTEN ASUMISPALVELUIDEN JA SIIHEN VÄLITTÖMÄSTI LIITTYVIEN MUIDEN PALVELUIDEN NYKYTILANNE .....</b>	<b>4</b>
2.1 YLEISTÄ .....	4
2.2 SOINTULAN ASUNTOLA.....	5
2.3 PALMURINTEEN ASUNTOLA.....	6
2.4 MUUALTA HOITOKOTIIN MUUTTAVAT .....	7
<b>3 VALTAKUNNALLISET LINJAUKSET KEHITYSVAMMAISTEN ASUMISPALVELUISSA .....</b>	<b>7</b>
<b>4 HOITOA JA HUOLTOA SAAVIEN KOTIKUNNAN VAIHTAMISEN MAHDOLLISTAMINEN.....</b>	<b>8</b>
<b>5 KEHITYSVAMMAISTEN ASUMISPALVELUIDEN KEHITTÄMISTÄ KOSKEVA RATKAISUEHDOTUS .....</b>	<b>10</b>
5.1 TOIMINNALLISET TAVOITTEET TILOJEN SUHTEEN.....	10
5.2 TILOJEN MITOITUS JA TILAOHJELMA .....	10
5.2.1 Autetun asumispalvelun (hoitokodin) tilasuunnitelma .....	10
5.2.2 Ohjatun asumisen (ryhmäkodin) tilasuunnitelma .....	12
5.3 RAKENTAMISEN TAVOITEHINTAKUSTANNUKSET .....	13
5.4 KIINTEISTÖN YLLÄPITOKUSTANNUKSET .....	14
5.5 HENKILÖSTÖKUSTANNUKSET.....	15
5.6 YHTEENVETO KUSTANNUSVAIKUTUKSISTA .....	15
5.7 MAANKÄYTÖLLINEN JA KAAVALLINEN TARKASTELU .....	16
5.8 PALVELUJEN TUOTTAMISVAIHTOEHDOT .....	19
<b>6 KEHITYSVAMMAISTEN TYÖ- JA PÄIVÄTOIMINNAN KEHITTÄMINEN .....</b>	<b>19</b>
<b>7 JOHTOPÄÄTÖKSET.....</b>	<b>20</b>

# 1 SELVITYKSEN LÄHTÖKOHDAT, RAJAUKSET JA VALMISTELU

Valkeakosken kaupunginjohtaja Pertti Kataja perusti 10.11.2004 työryhmän valmistelemaan selvitystä Valkeakosken kaupungin kehitysvammaisten asumispalveluiden järjestämisestä. Työryhmän tehtävänä oli valmistella kokonaisratkaisu kehitysvammaisten asumispalvelujen järjestämisestä sekä tarkastella vaihtoehtoisia malleja kokonaisratkaisussa esitettävien palvelujen tuottamiseksi. Selvityksessä tuli ottaa kantaa myös mahdollisesti rakennettavien kiinteistöjen sijoittamispaikkaan.

Työryhmä rajasi tarkemman selvittelyn ulkopuolelle työkeskuksen tulevaisuuden tarkemman suunnittelun. Tavoitteena on kuitenkin se, että vajaakuntoisten työllistämisen osalta toiminta muutetaan vain vähäisellä subventiolla ylläpidettäväksi.

Työryhmän tuli mallintaa erilaisia ratkaisuja kustannusvaihtoehtoineen 31.5.2005 mennessä. Raportin valmistuminen siirtyi kuitenkin elokuuhun.

Työryhmään kaupunginjohtaja nimesi seuraavat henkilöt:

Puheenjohtaja:

Jukka Varonen, talous- ja kehittämisjohtaja, Valkeakosken kaupunki

Sihteeri

Annikki Raittila, osastopäällikkö, Valkeakosken kaupunki

Jäsenet:

Tuija Koskinen, sosiaalityöntekijä, Valkeakosken kaupunki

Maarit Lähteenniemi-Pekkinen, toimialajohtaja, Pirkanmaan sosiaalipalvelujen kuntayhtymä

Tuulikki Parikka, toimialajohtaja, Pirkanmaan sosiaalipalvelujen kuntayhtymä

Työskentelyyn on osallistunut johtava ohjaaja Helena Markus Valkeakosken kaupungista. Lisäksi työryhmä on kuullut asiantuntijana Valkeakosken kaupungin kaavoituspäällikkö Harri Kuivalaista sekä Pirkanmaan kuntayhtymän Valkeakosken työ- ja toimintakeskuksen johtaja Timo Jalosta.

Työryhmällä oli käytettävissä seuraavat selvitykset:

- Valkeakosken asumispalveluselvytys 2004, selvitys kehitysvammaisten asumispalveluiden tarpeesta Valkeakoskella, Pirkanmaan sosiaalipalvelujen kuntayhtymän julkaisuja 15/2004
- Sointulan kehitysvammaisten asuntolan tarveselvitys, Valkeakosken sosiaali- ja terveystakeskus

Työryhmä tutustui kokouksien yhteydessä kuntayhtymän ylläpitämään Kangasalan Kaarinakodit-asumisyhteisöön, jossa on 12 – paikkainen hoitokoti ja 10 - paikkainen ryhmäkoti, Valkeakoskella sijaitsevaan kuntayhtymän työ- ja toimintakeskukseen sekä Tampereella sijaitsevaan kuntayhtymän 14 – paikkaiseen Rantaraittikotiin.

## 2 KEHITYSVAMMAISTEN ASUMISPALVELUIDEN JA SIIHEN VÄLITTÖMÄSTI LIITTYVIEN MUIDEN PALVELUIDEN NYKYTILANNE

### 2.1 YLEISTÄ

Kehitysvammaisten asumismuotoja on kolmea eri lajia. **Hoitokodit (autettu asuminen)** on tarkoitettu vaikeasti kehitysvammaisille henkilöille. Hoitokodeissa on 24-tuntinen huolenpito ja asumisen ohjaus. Autettu asuminen voi olla myös lyhytaikaista.

**Ohjatuissa asuntoloissa eli ryhmäkodeissa** on tavoitteena valmentaa ja ohjata asukkaita mahdollisimman omatoimiseen ja itsenäiseen elämään. Asumista voidaan järjestää myös lyhytaikaisena. Ohjatuissa asuntoloissa ei ole yövalvontaa.

**Tuetussa asumisessa** kehitysvammaiset asuvat itsenäisesti, mutta asumista tuetaan erilaisilla tukipalveluilla.

**Perhehoidossa** on tavoitteena kodinomaisen ja läheisiin ihmissuhteisiin perustuvan hoidon antaminen kehitysvammaiselle. Perhehoitokin voi olla pysyvää tai tilapäistä.

**Päivä- ja työtoiminnassa** on tavoitteena työn ja sosiaalisia valmiuksia ja oppimista edistävän toiminnan järjestäminen toimintakeskuksissa. Toimintamuodot jakaantuvat työtoimintaan, vaikeavammaisten päivätoimintaan ja tuettuun työllistymiseen.

Saatavilla olevien tietojen mukaan valkeakoskelaisia yli 12-vuotiaita kehitysvammaisia henkilöitä on 89. Kunnan omissa asuntoloissa – **Sointulan asuntola (ohjattu asuminen) ja Palmurinteen asuntola (autettu asuminen)** - heistä asuu 13 henkilöä. Lisäksi asuntoloissa asuu muita kuin kehitysvammaisia henkilöitä 4. Itsenäisesti, tuetusti tai vanhempien luona asuvia henkilöitä on 49.

Vuoden 2005 talousarvion mukaan Sointulan asuntolan välittömät nettomenot ovat 85.151 euroa ja Palmurinteen asuntolan välittömät nettomenot 153.528 euroa. Luvut eivät sisällä esim. keskitetyn hallinnon kustannuksia, työllistämistuella palkatun henkilöstön kustannuksia eikä pääomakustannuksia.

Ikääntyvien vanhempiensa luona asuvien kehitysvammaisten asuntolapaikkojen tarve tulevaisuudessa lisääntyy. Lisäksi nuoret kehitysvammaiset henkilöt tarvitsevat opintojensa lopetuksen myötä edelleenkin itsenäistymistä tukevia asuntolapaikkoja.

Valkeakosken kaupunki ostaa muut kehitysvammopalvelut Pirkanmaan sosiaalipalvelujen kuntayhtymältä. Alla olevasta taulukosta ilmenee ostettujen kehitysvammahuoltopalveluiden määrä ja niiden suoritehinnat.

<b>KEHITYSVAMMAHUOLTO</b>	<b>Euroa/suorite vuonna 2005</b>	<b>Suoritemäärä vuonna 2004</b>
<b>Laitoshoito</b>		
Laitoshoito	119,00	5251
Vaativa laitoshoito	189,00	1098
Eriyisen vaativa laitoshoito	340,00	15
Kurssi- ja leiritoiminta	57,00	54
<b>Asumispalvelut</b>		
Autettu asuminen	77,50	1149
Ohjattu asuminen	32,00	366
Tuettu asuminen	8,00	-
<b>Perhehoito</b>	30,50	976

<b>Avohuolto</b>		
Neuvolakäynti	136,00	123
Neuvolan avohuoltokäynti	155,00	-
Kuntoutusohjaus	85,00	177
<i>Päivä- ja työtoiminta:</i>		
Vaikeavammaisten päivätoiminta	81,00	429
Työtoiminta	38,00	5997
Tuettu työllistäminen	7,50	

## 2.2 SOINTULAN ASUNTOLA

Sointulan asuntolassa asuu kahdeksan (8) lievästi ja keskiasteisesti kehitysvammaista henkilöä. Heidän ikäjakaumansa on 35-60 vuotta ja heistä puolet ovat miehiä ja puolet naisia.

Asuntolassa työskentelee kaksi ohjaajaa (sekä mahdollisesti työllistämistuella asuntola-apulainen, käytännön opiskelija tai harjoittelija).

Asuntola on ohjatun asumisen yksikkö eli henkilökuntaa on töissä vain päivisin ja iltaisin. Asukkaita ohjataan yksilöllisesti itsenäisempään elämään. Asuntolassa tapahtuvan ohjauksen lisäksi työhön kuuluvat erilaiset palaverit, neuvottelut, keskustelut omaisten ja yhteistyökumppaneiden kanssa sekä harrastus- ja virkistystoiminnan järjestäminen.

Sointulan asuntolassa oli vuonna 2004 käyttöpäiviä 2346, täyttöaste oli 80,12 %. Käyttöasteen määrä kuvastaa sitä, että avohuollon yksikkönä Sointulan asuntolasta suuntaudutaan ulos ja asukkaat lomailevat muualla tai ovat laitoshoidossa.

Kaikki asukkaat käyvät arkipäivisin töissä toimintakeskuksessa (Pirkanmaan sosiaalipalvelujen kuntayhtymän) tai avotyössä. Iltaisin he osallistuvat asuntolan kodinomaisiin tehtäviin itsenäisesti tai ohjattuna. Asuntola on asukkailleen koti, jonka periaatteena on asukkaiden elämän eri tilanteissa mahdollisimman itsenäisen selviytymisen tukeminen.

Asukkailla on mahdollisuus siirtyä tuettuun tai itsenäiseen asumiseen omien taitojensa ja kykyjensä mukaisesti. Jokaiselle asukkaalle tehdään yksilöllinen tuki- ja palvelusuunnitelma. Asukkaat maksavat 150,50 €kuukaudessa asunnosta ja majoituksesta, 17,50 €/kk muusta ylöspidosta (paperitavaran, siivousaineet ym.) ja aterioista 5,05 €/päivä. Asukkaat voivat hakea asumistukea ja eläkkeensaajan hoitotukea (tai vammaistukea) Kelalta.

Palmurinteeseen asuntolan henkilökunta käy arki-aamuisin lähettämässä Sointulan asuntolan asukkaat työtoimintoihinsa 8-10 kertaa kuukaudessa.

Asuntola toimii kerrostalon kolmessa erillisessä vuokrahuoneistossa osoitteessa Innalantie 4 A 6, 8 ja 9. Asuntolan toimitilat peruskorjattiin vuonna 1985 kehitysvammaisten asuntolan tarpeisiin Pirkanmaan sosiaalipalvelujen kuntayhtymän toimesta. Asuntolatoiminta tiloissa aloitettiin 15.10.1985. Valkeakosken kaupunki kunnallisti asuntolan irtaimistoihinsa vuonna 1993. Asuntolan käytössä on seuraavat toimitilat:

### Toisessa kerroksessa:

**A 6** - kolme huonetta ja keittiö (99 m<sup>2</sup>):

jokaisella kolmella (3) asukkaalla on oma huone (joista yhdessä oma vaatehuone), yhteinen WC-suihkutila, käytävätila, vaatehuone sekä olohuone. Lisäksi henkilökunnan toimistohuone (keittiöstä muutettu) sekä sosiaalitila-wc.

**A 8** - kaksi huonetta ja keittiö (62,5 m<sup>2</sup>):

molemmilla asukkailla on oma huone sekä yhteiskäytössä keittiö, WC, vaatehuone ja käytävätila.

### **Kolmannessa kerroksessa:**

**A 9** - kolme huonetta ja keittiö (99 m<sup>2</sup>):

jokaisella kolmella (3) asukkaalla oma huone (joista yhdessä oma vaatehuone), yhteinen keittiö, WC-suihkutila, WC ruokailuhuone, vaatehuone sekä käytävätila.

### **Kellarikerroksessa:**

kahden huoneiston varastotila, kerrostalon yhteiskäytössä oleva sauna- ja pesuhuonetilat, pesuhuone ja pyörävarasto.

Tilat ovat vuokratiloja ja vuokranantaja on tällä hetkellä Valkeakosken kaupunki. Vuokrien yhteismäärä on kuukaudessa 1009,68 €(1.3.2005 alkaen) (12 116,16 €/vuosi).

Asuntolan tilat ovat ahtaat ja toiminnallisesti puutteelliset. Kerrostalossa ei ole hissiä. Asukkaiden ja henkilökunnan liikkuminen eri kerrosten välillä on hankalaa ja työlästä. Henkilökunta on yleensä työvuorossaan yksin, joten asukkaiden turvallisuuden vuoksi olisi tärkeää, että toimitilat olisivat samassa tasossa.

## 2.3 PALMURINTEEN ASUNTOLA

Palmurinteen asuntolassa asuu yhdeksän (9) kehitysvammaista henkilöä sekä mielenterveysasiakasta. Heidän ikäjakaumansa on 22-77 vuotta ja heistä kaksi (2) on miehiä ja loput seitsemän (7) naisia.

Asuntolassa työskentelee neljä ohjaajaa (sekä mahdollisesti työllistämistuella asuntola-apulainen, käytännön opiskelija tai harjoittelija).

Asuntola on autetun asumisen yksikkö kevennetyin palveluin eli omaa henkilökuntaa on töissä aamulla seitsemästä illalla kymmeneen, yövalvonta on järjestetty vanhainkodin puolelta (yökierrot ja hälytysvalmius). Tarvittaessa oma henkilökunta valvoo yöllä tilapäisesti. Asuntola on asukkailleen koti, jonka periaatteena on asukkaiden elämän eri tilanteissa mahdollisimman omatoimisen selviytymisen tukeminen ja avustaminen sekä turvallisuus ja viihtyvyys. Asuntolassa tapahtuvan ohjauksen ja avustamisen lisäksi työhön kuuluvat erilaiset palaverit, neuvottelut sekä keskustelut omaisten ja yhteistyökumppaneiden kanssa sekä asukkaiden virkistystoiminnan mahdollistaminen.

Palmurinteen asuntolassa oli vuonna 2004 hoitopäiviä 2953, täyttöaste oli 89,65 %. Käyttöasteen määrä kuvastaa sitä, että avohuollon yksikkönä asuntolasta suuntaudutaan ulos ja asukkaat lomailevat muualla.

Osa asukkaista (5 henkilöä) käy vointinsa mukaan arkipäivinä töissä toimintakeskuksessa (Pirkanmaan sosiaalipalvelujen kuntayhtymän). Kaikki asukkaat osallistuvat asuntolan kodinomaisiin tehtäviin ohjattuna ja autettuna.

Jokaiselle asukkaalle tehdään yksilöllinen tuki- ja palvelusuunnitelma. Asukkaat maksavat vuokraa asunnostaan neliöhinnan mukaisesti (6,329 €/m<sup>2</sup>). Palvelumaksu määräytyy kotihoidon maksujen mukaisesti asukkaan tarvitseman ohjauksen ja tuen määrästä riippuen. Lisäksi he maksavat 20,18 €/kk muusta ylöspidosta (paperitavaran, siivousaineet ym.) ja aterioista 10,00 €/päivä. Asukkaat voivat hakea asumistukea ja eläkkeensaajan hoitotukea (tai vammaistukea) Kelalta.

Palmurinteen asuntolan henkilökunta käy arkiamuisin lähettämässä Sointulan asuntolan asukkaat työtoimintoihinsa 8-10 kertaa kuukaudessa.

Asuntola toimii Palmurinteen vanhainkodin yhteydessä osoitteessa Heikkilänkatu 1. Asuntolan toimitilat peruskorjattiin vuonna 1995 kehitysvammaisten asuntolan tarpeisiin kaupungin toimesta.

Asuntolatoiminta tiloissa aloitettiin 1.10.1995 Valkeakosken kaupungin vuokraamissa tiloissa (315,5 m<sup>2</sup>). Asuntolan käytössä on seuraavat toimitilat:

**Toisessa kerroksessa:**

- kolme asuinhuonetta, asuntolan keittiö- ja ruokailutila, olohuone sekä varastotilat ja toimistotila (158 m<sup>2</sup>). Jokaisella asukkaalla on oma huone. Yhteisessä käytössä ovat WC-suihkutila, käytävätila, olohuone, keittiö-ruokailutila, pyykinpesu-suihkutila ja siivouskomero. Lisäksi henkilökunnan toimistohuone ja sosiaalitila-wc sekä kuivaruokavarasto.

**Kolmannessa kerroksessa:**

- kuusi asuinhuonetta ja yhteiset tilat (157,5 m<sup>2</sup>):

jokaisella kuudella (6) asukkaalla oma huone, yhteiset: WC (invamitoitettu), suihkuhuone, WC , vaate-/kodinhuoltohuone sekä käytävätila, siivouskomero sekä varastohuone (pakastin).

**Ensimmäisessä (kellari)kerroksessa:**

vanhainkodin tiloja on saatu käyttää asukkaiden kausivaatteiden, apuvälineiden ja ylimääräisten huonekalujen säilytykseen.

Tilat ovat vuokratiloja ja vuokranantaja on Valkeakosken kaupungin kiinteistökeskus. Vuokrien yhteismäärä oli vuonna 2004 kuukaudessa 1258 € (14 500-15 096 €/vuosi).

Asuntolan käytössä on lisäksi hissi ja perjantai-iltapäivisin vanhainkodin II-osaston saunatilat. Vanhainkodin piha-aluetta ja siihen rakennettua grillikatosta asukkaat käyttävät ahkerasti.

## 2.4 MUUALTA HOITOKOTIIN MUUTTAVAT

Kuntayhtymän edustajien asiantuntemukseen perustuen Ylisen kuntoutuskeskuksesta voitaisiin siirtää Valkeakoskelle mahdollisesti perustettavaan ympärivuorokautiseen hoitokotiin enintään viisi valkeakoskelaista kehitysvammaista.

Toijalassa sijaitsevassa hoitokodissa, Sipilä-kodissa, on kaksi valkeakoskelaista kehitysvammaista, jotka mahdollisesti voitaisiin siirtää Valkeakoskelle uuteen hoitokotiin. Palmurinteeseen autetusta asuntolasta olisi siirrettävissä 2-3 asukasta. 4 – 8 vuoden kuluessa 5 opintonsa lopettelevaa nuorta kehitysvammaista tarvitsisi hoitokodin tasoista asumisyksikköä.

Kaikki siirrot tulisi valmistella huolella edunvalvojien ja lähiomaisten kanssa neuvotellen.

## 3 VALTAKUNNALLISET LINJAUKSET KEHITYSVAMMAISTEN ASUMISPALVELUISSA

Suomessa arvioidaan olevan noin 30 000 kehitysvammaista henkilöä, joista noin 20 000 saa erityishuollon palveluja. Perheet tekevät edelleen merkittävän osan kehitysvammaistyöstä. Lähes 40 prosenttia kehitysvammaisista asuu vanhempiensa kanssa.

Vaikeavammaisten asumispalvelujen järjestäminen on Suomen vammaispolitiikan lähivuosien suuri haaste. Vammaispalvelujen kustannukset nousevat nykyisin noin 10 prosentin vuosivauhdilla. Suurimman kustannuspaineen aiheuttavat asumiseen ja itsenäiseen elämään liittyvien palvelujen lisästarve.

Kehitysvammaisten laitossijoitukset ovat 1980- ja 1990-luvuilla voimakkaasti vähentyneet kehittyvien avopalveluiden myötä. Kehitysvammaisia oli 1970-luvun lopulla laitoshoidossa erilaisissa

keskuslaitoksissa ja muissa laitospaikoissa noin 10 000 henkilöä. Valtakunnalliseksi tavoitteeksi 1990-luvulla asetettu 0,5 promillea laitospaikkoja koko väestöstä eli 2 600 laitospaikkaa on keskimäärin saavutettu. Valtakunnan tasolla tästä tavoitteesta halutaan kuitenkin päästä vielä alemmaksi.

Kehitysvammaisten erityishuoltolain mukaisessa autetun ja ohjatun asumisen yksiköissä sekä perhehoidossa ja tukiasunnoissa asuu lähes 10 000 vammaista henkilöä. Autetun asumisen eli ympäri vuorokauden valvotut yksiköt tarjoavat asuinpaikan yli 4 000 kehitysvammaiselle henkilölle. Asiakaspaikkojen kasvu on viime vuosina ollut 300-400 luokkaa. Palvelua tuottavat kunnat, kuntayhtymät sekä yksityiset säätiöt, järjestöt ja yritykset. Yksityissektorin osuus on viime vuosina ollut kasvussa. Ohjatussa asumisen piirissä on noin 2 700 kehitysvammaista henkilöä ja lisäsvauhti on ollut vuositasolla 50-100 paikkaa.

Äskettäin valmistuneen selvitysmies Erkki Paaran raportissa (STM selvityksiä 2005:4) esitetäänkin seuraavia toimenpiteitä asumispalvelujen kehittämiseksi:

1. Vammaisten henkilöiden sijoittaminen laitoksiin asunnon ja asumiseen liittyvien palvelujen puutteen vuoksi lopetetaan mahdollisimman nopeasti.
2. Julkisin varoin ei pidä enää tukea yli 15- paikkaisten kehitysvammaisten ja muiden vammaisten asuinyhteisöjen rakentamista.
3. Nykyiset keskuslaitokset, muut laitokset ja suuret hoitokodit pienentävät asteittain paikkalukuaan sekä lisäävät koteja ja avopalveluja tukevien määräraikaisten hoitoapu- ja kuntoutusjaksojen tarjontaa tarpeen mukaisesti.
4. Laitoshoidon ja avohoidon keinotekoinen raja poistetaan lainsäädännöstä.

Pitkäaikaisen laitoshoidon paikkojen edelleen vähentäminen mahdollistaa entisten kehitysvammaisten keskuslaitosten toimintojen kehittämisen monipuolisiksi resurssi- ja kuntoutuskeskuksiksi, jotka omalla toiminnallaan turvaavat alueellisen erityisosaamisen.

## **4 HOITOA JA HUOLTOA SAAVIEN KOTIKUNNAN VAIHTAMISEN MAHDOLLISTAMINEN**

Kotikuntalain (201/1994) 2 §:n pääsäännön mukaan henkilön kotikunta määräytyy tosiasiallisen asumisen perusteella. Jos henkilöllä on käytössään useampia asuntoja tai jos hänellä ei ole käytössään lainkaan asuntoa, hänen kotikuntansa on se kunta, jota hän perhesuhteidensa, toimeentulonsa tai muiden vastaavien seikkojen perusteella itse pitää kotikuntanaan ja johon hänellä on edellä mainittujen seikkojen perusteella kiinteä yhteys. Jos henkilön omaa käsitystä kotikunnastaan ei ole voitu selvittää, kotikuntana pidetään sitä kuntaa, johon hänellä on katsottava olevan kiintein yhteys perhesuhteidensa, toimeentulonsa ja muiden vastaavien seikkojen perusteella.

Kotikuntalain 3 §:ssä säädetään eräistä rajoituksista kotikunnan muuttumiselle. Kotikunta ei muutu toisessa kunnassa asumisesta huolimatta, jos asumisen syynä on enintään yhden vuoden kestävä työtehtävä, opiskelu, sairaus tai muu näihin rinnastettava syy. Lisäksi kotikuntalaissa on säädetty tiettyjä olosuhteita koskevia perusteita, joiden perusteella kotikunta ei muutu asumisen kestosta riippumatta.

Kotikuntalain 3 §:n 2 kohdan mukaan henkilön kotikunta ei myöskään muutu, jos henkilön asuminen toisessa kunnassa johtuu pääasiassa hoidosta ja huollosta sosiaali- ja terveydenhuollon toimintayksikössä tai muutoin vastaavissa olosuhteissa. Lain valmisteluasiakirjojen mukaan säännös tarkoittaa laitoshoidoa mutta myös esimerkiksi asumispalveluja sekä perhehoitoa. Säännöksen on joissain tapauksissa katsottu rajoittavan myös hoidon tarpeessa olevan kotona hoidettavan henkilön oikeutta vaihtaa kotikuntaansa, jos hoidon tarvetta on pidetty toiseen kuntaan muuton pääasiallisena syynä. Tällainen tulkinta on ollut kuitenkin poikkeuksellinen, koska kotikuntalain 3 §:n 2 kohdan säännöksessä edellytetään, että henkilö on hoidossa ja huollossa sosiaali- tai terveydenhuollon

toimintayksikössä eikä omassa tai läheistensä kodissa.

Kotikuntalain rajoitussäännös on perustunut siihen, että palvelujen järjestämistä on kunnilla ja rajoitussäännös on pitänyt yllä kuntien välistä palvelujen tuottamisesta aiheutuvaa rahoitusvastuuta ja siten mahdollistanut palvelujen järjestämisen kuntien välisenä yhteistoimintana. Rajoitussäännös on siten perustunut hallinnollisiin ja taloudellisiin syihin.

Kotikunnan vaihtamista selvittänyt työryhmä ehdottaa, että laitoksessa, asumispalveluyksikössä tai perhehoidossa hoitoa tai huoltoa saavalla henkilöllä olisi oikeus vaihtaa kotikuntaansa. Kotikunnan vaihtaminen edellyttäisi, että henkilö itse haluaisi vaihtaa kotikunnakseen laitoksen, asumispalveluyksikön tai perhehoidon sijaintikunnan ja henkilö olisi jo huollossa ja hoidossa palvelujen sijaintikunnassa.

Nykyinen kotikuntalain kotikunnan vaihto-oikeutta rajoittava säännös eli niin sanottu rajoitussäännös ei ole perustuslain 9 §:n liikkumisvapauslainsäätönsä mukainen. Rajoitussäännöstä ei voida kuitenkaan kumota ilman, että samalla ratkaistaan kuntien välinen kustannustenjakoa. Säännöksen kumoaminen ilman muita toimenpiteitä johtaisi sosiaali- ja terveydenhuollon kustannusten suuriin nousuihin niissä kunnissa, joiden alueella tuotetaan hoitopalveluja muillekin kuin kunnan omille asukkaille. Tämä vaarantaisi palvelujen saannin.

Työryhmän esityksen mukaan kuntalaskutus perustuisi siihen, että henkilölle ensimmäisen laitoshoidon, asumispalveluja tai perhehoidon järjestämistä koskevan hoitopaikka- tai maksuosoituspäätöksen tehnyt kunta maksaisi jatkossakin kotikunnan vaihtumisesta huolimatta laitoshoidon, asumispalvelun tai perhehoidon sekä muut sosiaali- ja terveydenhuollon nettokustannukset kuntalaskun perusteella. Uusi kotikunta päättäisi palvelujen järjestämisestä. Vanha kotikunta korvaisi uudelle kotikunnalle kuntalaskun, joka muodostuisi henkilön tarvitsemien sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen kustannuksista vähennettynä henkilön maksamilla asiakasmaksuilla ja valtionosuusvähennyksellä, joka perustuisi uuden kotikunnan saamaan sosiaali- ja terveydenhuollon valtionosuuteen. Kaava olisi siten seuraava:

<b>kustannukset – asiakasmaksut – valtionosuusvähennys = kuntalasku</b>
---

Henkilön hoidon ja huollon kustannukset määräytyisivät hoidon ja huollon luokittelun perusteella. Luokittelu edellyttäisi jatkovalmistelua, koska valmista luokittelua tai kustannusten määrittelyä ei ole saatavissa.

Kotikunnan vaihtamiseen liittyvät ehdotukset muodostavat kokonaisuuden eikä ehdotuksia tulisi toteuttaa erillisinä. Työryhmän ratkaisu on ns. täsmäratkaisu, jolla ratkaistaisiin laitoshoidon, asumispalveluja sekä perhehoitoa saavien muuttoon liittyvä perustuslain 9 §:n asuinpaikan valintaa koskeva perusoikeusongelma sekä kuntien välinen kustannusten jako. Muunlainen ratkaisu olisi edellyttänyt laajaa sosiaali- ja terveydenhuollon palvelu- ja rahoitusrakenteen muutosta. Tältä osin työryhmä toivoo, että meneillään olevassa kunta- ja palvelurakennehankkeessa otettaisiin huomioon näihin palveluihin liittyvät ongelmakysymykset.

Nykyinen rajoitussäännös koskee sosiaali- ja terveystalouden käyttäjiä laitoshoidon, asumispalveluja sekä perhehoitoa saavia henkilöitä. Näitä palveluja saavia henkilöitä voivat olla lastensuojelutoimenpiteiden alaiset lapset ja nuoret, vammaiset, kehitysvammaiset, päihdehuollon asiakkaat, mielenterveyspotilaat, vanhukset ja terveydenhuollon pitkäaikaipotilaat.

## **5 KEHITYSVAMMAISTEN ASUMISPALVELUIDEN KEHITTÄMISTÄ KOSKEVA RATKAISUEHDOTUS**

### **5.1 TOIMINNALLISET TAVOITTEET TILOJEN SUHTEEN**

Lähtökohtana on asuntojen esteettömyys, mikä tarkoittaa sitä, että asunnot ovat vammaismitoitettuja (ei kynnyksiä, portaiden minimointi). On myös huomioitava ns. vammaismitoituksen sanelemat vaatimukset kulkutilojen, ovien, WC-tilojen, valaistuksen ja värityksen (näkövammaisesta) osalta.

Tilojen pitää olla toimivia eli suositaan rakentamisessa yksitasoratkaisuja, jokaiselle asukkaalle oma huone, missä tila pienimuotoiseen ruoanvalmistukseen; sitä ei tarvita kehitysvammaisten autetun asumisen yksiköissä, mutta ohjatun asumisen yksiköissä suositeltava ( keittolevyn sijasta vedenkeitin ja tai mikro).

Paitsi vakinaiseen asumiseen, niin ryhmäasumistilojen pitäisi vastata myös tilapäiseen asumisharjoittelutarpeeseen, mikä on huomioitava tilaohjelmassa.

Ryhmäasumisessa on huomioitava yksityisyyden mahdollistaminen eli äänieritykseen tulee varautua. Kehitysvammaisten ohjatussa asumisyksikössä on suositeltavaa, että jokaisella asukkaalla on oma wc ja suihku, autetun asumisen yksikössä se ei ole välttämätöntä.

Asuntojen tilavuuteen tulee kiinnittää huomiota, koska vammaisilla on käytettävissä paljon apuvälineitä. Rakennukset tulee siten varustaa riittävillä säilytystiloilla. Vammaisten asumisyksiköitä suunniteltaessa on huomioitava, että etäisyys sijoituspaikkakunnan palveluihin on lyhyehkö ja antaa mahdollisuuden omatoimiseen asioimiseen (tarvittaessa avustajan kanssa) ja vapaa-ajan käyttöön.

Hankkeen suunnittelussa tulee huomioida sekä asumis- että toimistorakentamiseen liittyvät tietotekniikkajärjestelmät ja automaattinen palosammutusjärjestelmä sekä kiinteistönhuolto.

Asumisyksiköiden välittömässä ympäristössä tulee olla omaa piha-aluetta, jota voidaan käyttää turvalliseen yhdessäoloon.

### **5.2 TILOJEN MITOITUS JA TILAOHJELMA**

#### **5.2.1 Autetun asumispalvelun (hoitokodin) tilasuunnitelma**

Autettu asumispalvelu on tarkoitettu vaikeimmin kehitysvammaisille, jotka tarvitsevat asumiseensa ohjausta ja tukea ympäri vuorokauden. Avun tarve saattaa johtua liikuntakyvyttömyydestä tai – rajoitteisuudesta, sosiaalisesta sopeutumattomuudesta, haastavasta käyttäytymisestä ja somaattisesta tai mielen sairaudesta. Autetun asumisen yksiköitä kutsutaan hoitokodeiksi.

Hoitokodin ollessa 14-paikkainen, se edellyttää talolta pinta-alaa noin 630-660 m<sup>2</sup>. Tilat täytyy olla inva-mitotettuja asumistilojen osalta. Jokaisen omassa huoneessa tulee olla neliöitä noin 13,5 – 15. Vain osassa huoneita voi olla oma wc, koska valtaosaa asukkaista on aina avustettava. Osaan huoneita ja pesuhuone/wc-tilaan on tarkoituksenmukaista rakentaa kiskonosturi hoitotyötä helpottamaan.

Toimivassa 14-paikkaisessa hoitokodissa on parasta ryhmitellä asukkaat kahteen ryhmään, jolloin toiminnallinen ryhmäkoko on riittävän pieni. Tällöin hoitokotiin kannattaa suunnitella kaksi olohuonetta riittävällä tilavarauksella ottaen huomioon mahdolliset apuvälineiden käyttäjät.

Keittiötilat tulee sijoittaa keskeiselle paikalle kodin keskukseen. Keittiön toimiessa ns. kahteen suuntaan eli molempiin asiakasryhmien tiloihin saadaan työskentely sujumaan parhaiten. Keittiön on mahdollistettava myös ruuan valmistus. Laitteiden on oltava turvavarustettuja ja ainakin astianpesukoneen suurkeittiötasoinen. Koneet ja laitteet tulisi sijoittaa ergonomiselle korkeuksille, mutta sähköisesti säädettäviä tasoratkaisuja ei kannata rakentaa, koska asukkaat ovat pääosin vain läsnä keittiöpuuhissa eivätkä kykene juurikaan muuhun osallistumiseen.

Hoitokodissa tarvitaan suurtalouden vaatehuoltotilat, koska vain vaativat pesulapalvelut kannattaa ostaa. Myös siivouksesta suoriudutaan itsenäisesti, joten tarvitaan siivousväline ja -ainevarastotila.

Kolmivuorotyössä työskentelevä henkilökunta (8-9) tarvitsee sosiaalitilat sekä miehille että naisille. Hoitoalalla miesten osuus henkilöstössä on noin 10-15 %. Toimistotila ja henkilökunnan tilat tulee sijoittaa rakennuksessa siten, että yhteys asukkaisiin on hyvä. Henkilökuntatilojen mitoituksen voi minimoida.

Hoitokodin sisääntuloon tulee sijoittaa kuraeteinen, jossa apuvälineiden peseminen onnistuu ulkoa tultaessa. Eteistilojen tulee olla tilavat, sillä sinne sijoittuu jokaiselle vaatekaappi ja apuvälineistä osa.

Hoitokodille ja mahdolliselle ryhmäkodille on tarkoituksenmukaista rakentaa yhteinen saunaosasto hoitokodin yhteyteen, tällöin säästytään kalliilta kostean tilan neliöiltä. Saunaosaston yhteyteen voisi rakentaa myös yhteisen kokoontumistilan, joka palvelisi virike- ja vapaa-ajan toimintatilana.

Hoitokodin suunnittelussa tulee ottaa huomioon asumis- ja toimistorakennukseen liittyvät tietotekniikkajärjestelmät ja automaattinen palosammutusjärjestelmä. Tilojen valaistuksen ja värityksen tulee myös ottaa huomioon vammaiset asukkaat.

Hoitokoti pitäisi sijoittaa mahdollisimman tasaiselle tontille ja lähelle palveluja. Erityisen tärkeää on myös yhteydet työ- ja päivätoimintakeskukseen, jossa asukkaat käyvät neljänä päivänä viikossa.

## Alustava tilaluettelo:

Tilanimike/huomautus	Lukumäärä	Pinta-ala, m <sup>2</sup>	Pinta-ala yht. m <sup>2</sup>
Asuinhuone	14	13 –15	196
Keittiö	1	24	24
Ruokailutila	1	42	42
Olohuone	2	30	60
Kodinhoitohuone	1	12	12
Pyykinpesu	1	12	12
Huone-wc	8	5	40
Inva-wc	3	6	18
Pesuhuone	2	15	30
Sauna + pesu	1	10	10
Harrastetila	1	30	30
Eteinen	1	30	30
Kuivavarasto	1	8	8
Siivouskeskus	1	8	8
Välinevarasto	1	8	8
Ulkovarasto	1	7	7
Kanslia	1	10	10
Kokoustila	1	10	10
Sosiaalitila N, sisältää wc:n ja suihkun	1	10	10
Sosiaalitila M, sisältää WC:n ja suihkun	1	9	9
Väestösuoja / kausivaatevarasto	1	20	20
Käytävät	2	30	60
Tekniikka			14
<b>Yhteensä</b>			<b>668</b>

### 5.2.2 Ohjatun asumisen (ryhmäkodin) tilasuunnitelma

Ohjattu asumispalvelu eli ryhmäkoti puolestaan on tarkoitettu lievemmin kehitysvammaisille, jotka eivät tarvitse asumiseensa tukea ja ohjausta ympäri vuorokauden vaan selviytyvät itsenäisesti yöaikana.

Ryhmäkodin ollessa 12-paikkainen se edellyttää kolmen (3) ohjaajan työpanosta. Jokaisella asukkaalla tulee olla oma huone, joka sisältää keittiönurkkauksen, jossa asukas voi tehdä aamu- ja iltapalansa itse sekä säilyttää omia ruokiaan (jääkaappi ja mahdollisesti esim. mikroaaltouuni). Tällöin huoneen koon tulee olla vähintään 13 m<sup>2</sup>. Jokaista kahta asuinhuonetta yhdistäisi niiden välissä oleva yhteinen WC (vammaisten ihmisten asumispalveluiden laatusuosituksen perustuva suositus: jokaisella oma WC). Äänieristykseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Yhteensä pinta-ala on 404 m<sup>2</sup>. Mikäli hoitokotia ei rakenneta tai rakennukset olisivat eri oikeushenkilöiden omistuksessa on ryhmäkodin tilatarve 442 m<sup>2</sup>.

Tilapäiseen asumisharjoitteluun tulisi varata oma huone, harjaantumiskoulua ja ammatillisia erityisopintoja suorittavat kehitysvammaiset voivat harjoitella kodista irtautumista. Tässä huoneessa tulisi olla oma WC ja suihku sekä keittomahdollisuus. Tämä tulisi olla eroteltavissa asuinhuoneista, jotta se mahdollisimman vähän häiritseisi vakinaisten asukkaiden ryhmäytymistä.

Huonetilat koostuvat erillisistä asuinhuoneista (jokaisella asukkaalla oma huone) sekä yhteisistä tiloista: keittiö- ja ruokailutila- t, oleskeluhuone, pyykinpesuhuone, kodinhoituhuone, harrastehuone/pelihuone, WC:t, suihkut, sauna, varastotilat (kuivamuona-, siivousaine- ja paperi- sekä ulkova-linevarastot), henkilökunnan toimistotilat. Palaveritilat, saunatilat sekä henkilökunnan sosiaalitilat on sijoitettu molempien rakennusten rakentamisen vaihtoehdossa hoitokodin puolelle.

Huoneiden ryhmittely kannattaa tehdä hoitokodin tapaan kahteen ryhmään (6+6). Ryhmäkodissa pyritään asukkaiden mahdollisimman suureen itsenäisyyteen, jolloin kaikki kodinhoidolliset työt tehdään itsenäisesti tai ohjattuna (pyykinpesu, siivous jne). Asukkaat tekevät päivittäisen aterian yhdessä henkilökunnan kanssa, joten keittiö-ruokailutilan tulee olla toimiva ja keskeisellä paikalla.

### Alustava tilaluettelo:

Tilanimike/huomautus	Lukumäärä	Pinta-ala, m <sup>2</sup>	Pinta-ala yht. m <sup>2</sup>
asuinhuone tilapäiseen asumisharjoitteluun (sisältää WC:n ja suihkun)	1	20	20
asuinhuone	11	13	143
keittiö/ruokailutila	1	30	30
olohuone	1	25	25
kodinhoituhuone	1	15	15
pyykinpesuhuone	1	10	10
WC + suihku (2:n huoneen välillä)	5	5	25
WC invamitoituksella ja suihkulla	1	5	5
takka-harrastehuone	1	15	15
kuivamuonavarasto	1	10	10
kausivaatevarasto	1	15	15
varasto/säilytystila	1	7	7
siivouskomero	2	3	6
ulkovälinevarasto	1	5	5
henkilökunnan toimisto/kansliatila	1	10	10
henkilökunnan wc	1	5	5
eteis- ja käytävätilat	1+2	8+20	48
Tekniikka			10
<b>yhteensä</b>			<b>404</b>
<b>LISÄTILAT:</b>			
<i>Saunaosasto</i>	<i>1</i>	<i>25</i>	<i>25</i>
<i>Kokous- ja palaveritilat</i>	<i>1</i>	<i>10</i>	<i>10</i>
<i>Henkilöstön sosiaalitulojen lisäys</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
<i>Lisätilat yhteensä</i>			<i>38</i>
<b>Kaikki yhteensä</b>			<b>442</b>

### 5.3 RAKENTAMISEN TAVOITEHINTAKUSTANNUKSET

Kustannusarvio on laadittu alustavan tilaohjelman perusteella.

Perustamistavaksi on oletettu normaali maanvarainen perustus. Julkisivurakenteeseen ei ole otettu kantaa.

Rakennukset ovat yksi kerroksisia, erillisiä rakennuksia. Mahdollista yhdyskäytävää ei ole huomioitu.

Kustannusarvio on laadittu talonrakennuksen kustannustieto-ohjelmaa apuna käyttäen. Hintataso 6/2005, Haahtela-indeksi 68 (Valkeakoski).

Kustannusarvio on

- |                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| - Autettu asumispalvelu (hoitokoti) | 1 200 000 €alv 0 % |
| - Ohjattu asuminen (ryhmäkoti)      | 827 000 €alv 0 %   |

Erillishinta (sisältyy em. kustannusarvioon):

- |                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| - Ryhmäkodin lisätilat | 78 000 €alv 0 % |
|------------------------|-----------------|

Kustannusarvioon sisältyvät rakennuttajan kulut, rakennustekniset työt, LVISA-työt, sprinklerityöt, kiintokalusteet ja – varusteet.

Kustannusarvioon eivät sisälly, rahoitus- ja korkokulut, irtokalusteet, toimintavarustus ja kiskonosturit.

Rakentamista koskevat tavoitehintalaskelmat ovat tämän selvityksen liitteenä. Laskelmien teknisen toteuttamisen on suorittanut Rakennuttajatoimisto A-Rakennuttajat Oy.

#### 5.4 KIINTEISTÖN YLLÄPITOKUSTANNUKSET

Rakennusten ylläpitokustannukset on arvioitu karkealla tasolla. Tavoitehinta-arvioihin perustuvien laskelmien mukaan vuosittaiset ylläpitokustannukset (6/2005) hintatasossa ovat seuraavat:

- |                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| - Autettu asumispalvelu (hoitokoti) | 43 865 €alv 0 % |
| - Ohjattu asuminen (ryhmäkoti)      | 28 982 €alv 0 % |

Kiinteistöjen ylläpitokustannuksia koskevat laskelmat ovat liitteenä.

## 5.5 HENKILÖSTÖKUSTANNUKSET

### HOITOKOTI

<b>Henkilöstörakenne:</b>	
Vastaava hoitaja (1.970 e/kk x 12,65 )	
Neljä hoitajaa ( 4 x 1.735 e/kk x 12,65)	
Kolme ohjaajaa (3 x 1.735 e/kk x 12,65)	
<b>Henkilöstökustannusarvio:</b>	
Vakinaisten kk-palkat	178 600
Tilapäisten palkat	25 000
Erilliskorvaukset	59 000
Henkilöstösivukulut (31 %)	81 400
<b>Yhteensä</b>	<b>344 000</b>

### RYHMÄKOTI:

<b>Henkilöstörakenne:</b>	
Kolme ohjaajaa (1.735e/kk x 12,65)	
<b>Henkilöstökustannusarvio</b>	
Vakituisten kk-palkat	65 850
Tilapäisten palkat	11 000
Erilliskorvaukset	11 000
Henkilöstösivukulut (31 %)	27 250
<b>Yhteensä</b>	<b>115 100</b>

## 5.6 YHTEENVETO KUSTANNUSVAIKUTUKSISTA

<b>Vuoden 2005 hintatasossa</b>	<b>HOITOKOTI</b>	<b>RYHMÄKOTI</b>
	14 asukasta	12 asukasta
Henkilöstökustannukset	344 000	115 100
Kiinteistön ylläpitokustannukset	43 865	28 982
Muut kustannukset	40 000	18 000
<b>Toimintakulut yhteensä</b>	<b>427 865</b>	<b>162 082</b>
Asiakasmaksut	66 150	44 000
<b>Toimintatuotot yhteensä</b>	<b>66 150</b>	<b>44 000</b>
<b>Nettomenot</b>	<b>361 715</b>	<b>118 082</b>
<b>Pääomakustannus, rakentaminen</b>	<b>60 600</b>	<b>37 839</b>
(pitoaika 40 v, korkokanta 4 %)		
<b>Pääomakustannus, kalusto</b>	<b>5 842</b>	<b>2 280</b>
(pitoaika 8 vuotta, korkokanta 3 %)		
<b>KUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>428 157</b>	<b>158 201</b>

<b>Suoritemäärä</b>	<b>4 900</b>	<b>4 200</b>
<b>A Suoritehinta</b>	<b>87,38</b>	<b>37,67</b>
<b>B Kuntayhtymän suoritehinta</b>	<b>77,50</b>	<b>32,00</b>
<b>A-B Suoritehintojen ero</b>	<b>9,88</b>	<b>5,67</b>
<b>Suoritehintaero euroa</b>	<b>48 412</b>	<b>23 814</b>

Ryhmäkodin hinta laskettu ilman lisätiloja. Suoritehintalisätiloilla on 38,60

Kenkilöstkustannuksissa voidaan säästää esim. sijaiskustannuksissa, kun sekä hoitokoti ja ryhmäkoti on saman toimijan omistuksessa.

Asuntolatoimintaan liittyvät kaupungin vuosikustannukset muuttuisivat em. suoritemäärällä ja kuntayhtymän suoritehinnoilla seuraavasti:

Nykyiset asuntolatoiminnan kustannukset*	-258 193 euroa
Kahden uuden asuntolan kustannukset (ky:n suoritehinnoilla)	+514 150 euroa
Kahden asukkaan siirto Sipilä-kodista	-56 575 euroa
Viiden asukkaan siirto Ylisen kuntoutuslaitoksesta	-217 175 euroa
Neljän asukkaan päivätoiminnan kustannukset (11kk/4 päivää/vko)	+108 216 euroa
Yhden asukkaan työtoiminnan kustannukset (11kk/4 päivää/vko)	+12 692 euroa
Kiinteistövero rakennusten osalta	+9 702 euroa
Nettokustannus**	+112 817 euroa

\*Oman toiminnan osalta suoritehintaan laskennalliset erät on sisällytetty v. 2004 tiedoilla.

\*\* Laskelma ei sisällä arviota kustannushyödyistä, joka syntyy kun vanhusten ryhmäasumisyksikkö sijoitetaan olemassa oleviin tiloihin. Laskelmassa ei ole myöskään arvioitu tontin vuokran suuruutta. Laskelma sisältää myös asuntolapaikkojen määrän nousun nykytasosta ja asuntojen merkittävän laadullisen parannuksen.

## 5.7 MAANKÄYTTÖLLINEN JA KAAVALLINEN TARKASTELU

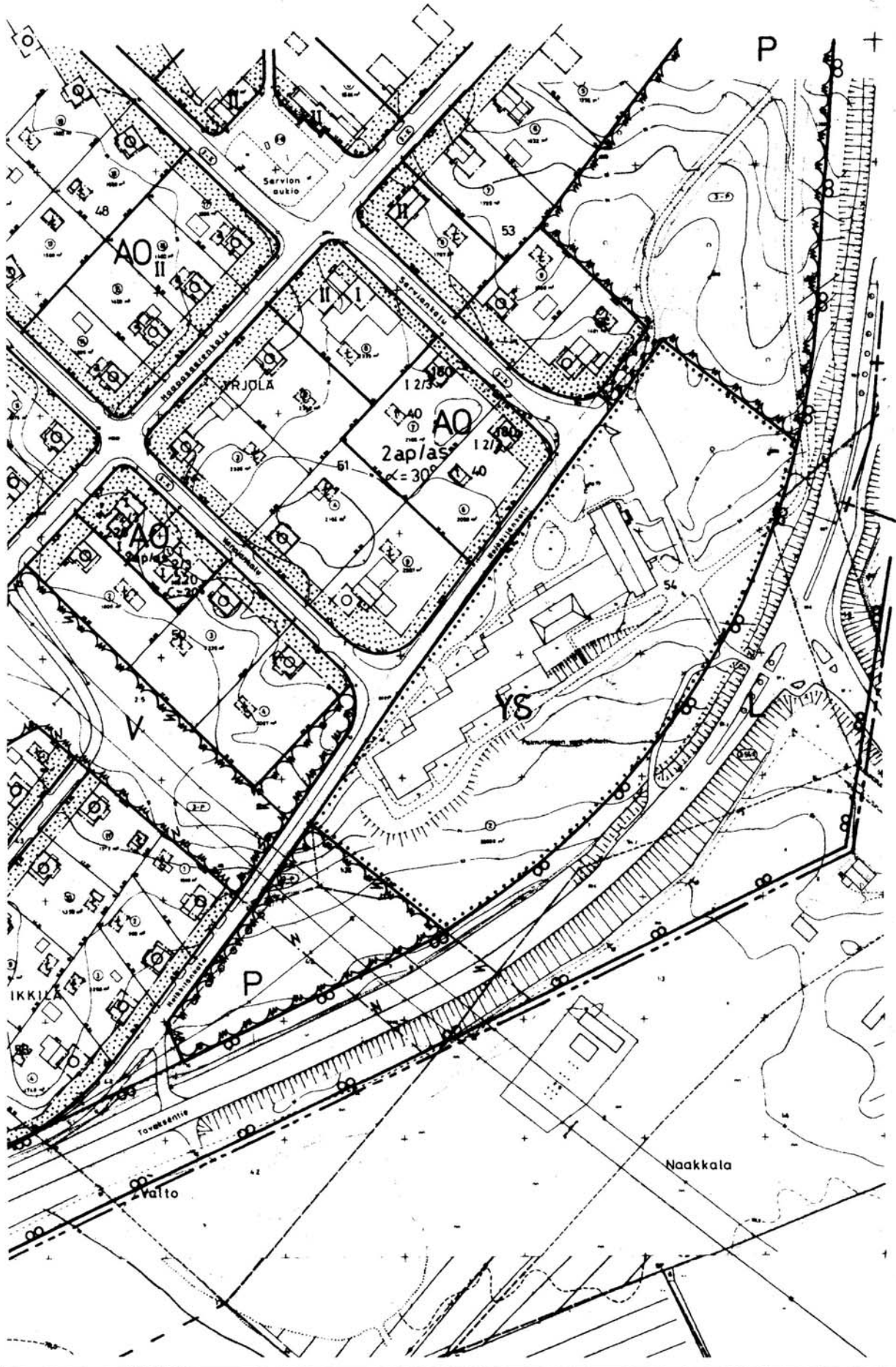
Palmurinteen vanhainkodin tontti on vuonna 1961 vahvistuneessa asemakaavassa *sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta* (YS). Kaava on äärimmäisen yksinkertainen: se ei määrittele edes rakennusoikeuden määrää eikä sallittua kerroslukua, saatikka rakennusten tai pysäköintialueiden sijoittelua tontin sisällä. Kaava on siis sekä ikänsä että sisältönsä puolesta vanhentunut, joten merkittävien rakennushankkeiden mahdollistamiseksi kaavatilanne tulee saattaa ajan tasalle.

Tontin koko on 22 008 m<sup>2</sup>. Nykyisessä rakennuksessa on pinta-alaa yhteensä n. 2850 m<sup>2</sup>, joten käytetyksi tonttitehokkuudeksi muodostuu noin  $e = 0.12$ . Toteutunut rakentamistehokkuus on niin alhainen, että periaatteessa tonttiin voi katsoa sisältyvän vielä reilusti käyttämätöntä rakennusoikeutta. Käytännössä lisärakentamiselle asettavatkin reunaehdot lähinnä reilusti viettävä maasto, pysäköinnin toteuttaminen sekä Tavaksentien puolella jossain määrin maisematekijät ja liikennemelu.

*Paras lisärakentamisalue erilliselle rakennusmassalle, kuten kehitysvammaisten asumista palvelevalle yksikölle, on maaston rakennettavuuden ja maiseman vuoksi tontin koilliskulmassa, Sarvionkadun pään läheisyydessä. Alue on nyt tontin pysäköintialueen takaista, suhteellisen tasaista metsämaata. Se liittyy maastollisesti suoraan tontin pohjoispuoliseen puistoalueeseen (P). Puiston halki kulkee kevyen liikenteen väylä Heikkilänkadun päästä keskustaan suuntaan. Uudet rakennushankkeet tulee ensisijaisesti pyrkiä sijoittamaan nykyisen tontin sisälle, mutta tarvittaessa voitaneen tutkia myös tontin laajentamista vähäisesti puistoon päin.*

Alue on kaupungin omistuksessa.





## 5.8 PALVELUJEN TUOTTAMISVAIHTOEHDOT

VAIHTOEHDOT	RATKAISUN HYVÄT PUOLET (+)	RATKAISUN HUONOT PUOLET (-)
1) Kaupunki rakentaa ja ylläpitää sekä hoitokotia ja ryhmäkotia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaupungilla pysyy parempi kehitysvamma palveluihin liittyvä osaaminen</li> <li>- yhteistyö kaupungin muun sosiaali- ja terveydenhuollon kanssa on kitkattomampaa ja vaikutusmahdollisuudet kustannusten kehittämiseen omilla käsissä</li> <li>- Toiminta, tilat ja henkilöstö ovat saman työnantajan alaisuudessa, joka mahdollistaa tilojen ja henkilökunnan joustavamman käytön.</li> <li>- Kehitysvammaisille tarjotaan ajanmukaiset asumisolosuhteet Valkeakosken kaupungissa</li> <li>- Nykyiseen Palmurinteen asuntolaan voidaan sijoittaa vanhusten asumista ja hoitoa palveleva ryhmäasumisyksikkö</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaupunki vastaa kiinteistöjen rakentamisesta ja ylläpidosta ja täyteen käyttöasteeseen liittyvistä riskeistä</li> <li>- Kaupungin lainakanta nousee rakentamista varten tarvittavan vieraan pääoman lisäyksen verran</li> <li>- Hankkeen toteutus saattaa viivästyä rahoitukseen liittyvien syiden takia</li> <li>- Suoritehinnat nousevat mm. rakentamiskustannusten nousun takia kuntayhtymän keskimääräisiä suoritehintoja korkeammaksi.</li> <li>- Kaupungin on palkattava uutta henkilöstöä</li> <li>- Käyttökustannukset nousevat nykytasoon verrattuna</li> </ul>
2) Kuntayhtymä rakentaa ja ylläpitää sekä hoitokotia ja ryhmäkotia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toiminta, tilat ja henkilöstö ovat saman työnantajan alaisuudessa, joka mahdollistaa tilojen ja henkilökunnan joustavamman käytön.</li> <li>- Kuntayhtymällä on vahva osaaminen kehitysvamma palveluiden tuottajana</li> <li>- Sosiaalihuollon henkilön koulutusvelvoite tulee voimaan 1.8.2005. Kuntayhtymällä on erityiset valmiudet panostaa kehitysvammahuollon henkilöstön ammattitaidon lisäämiseen.</li> <li>- Kaupunki on palvelujen ostamisen osalta tilaajan roolissa.</li> <li>- Rakentamiseen ei sitoudu vierasta pääomaa, mahdollistaa hankkeen nopeamman toteuttamisen</li> <li>- Kehitysvammaisille tarjotaan ajanmukaiset asumisolosuhteet Valkeakosken kaupungissa</li> <li>- Nykyiseen Palmurinteen asuntolaan voidaan sijoittaa vanhusten asumista ja hoitoa palveleva ryhmäasumisyksikkö</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Yhteistyö kaupungin organisaation ulkopuolelle ei ole yhtä kitkatonta kuin oman organisaation kanssa</li> <li>- Vaikutusmahdollisuudet suoritehintojen kehittämiseen eivät ole ”omissa käsissä”.</li> <li>- Henkilökunnan siirtyminen kuntayhtymän palvelukseen saattaa aiheuttaa vastustusta</li> <li>- Käyttökustannukset nousevat nykytasoon verrattuna</li> </ul>
3) Kuntayhtymä rakentaa ja ylläpitää hoitokotia ja kaupunki siirtää ryhmäkodin (ohjatun asumisen) nykyiseen Palmurinteen asuntolaan.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ohjatun asumisen käyttökustannukset pysyvät pieninä ja kaupungille ei aiheudu pääomakustannuksia</li> <li>- Vanhainkodin henkilökuntaa voidaan hyödyntää ohjatun asumisen palveluissa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toiminta, tilat ja henkilöstö ovat eri organisaatioiden alaisuudessa, resurssien joustava yhteiskäyttö ei ole mahdollista</li> <li>- Ohjatun asumisen asumisolosuhteet säilyvät heikompina kuin muissa vaihtoehdoissa.</li> <li>- Vanhusten ryhmäasumisyksikölle ei vapaudu tiloja</li> </ul>

## 6 KEHITYSVAMMAISTEN TYÖ- JA PÄIVÄTOIMINNAN KEHITTÄMINEN

Valkeakosken työ- ja toimintakeskus toimii nykyisin sekä vajaatyökykyisten työpaikkana että kehitysvammaisten toimintakeskuksena. Suunnitellulta asumispalvelutontilta se sijaitsee vajaan 2,5 kilometrin etäisyydellä. Näin lyhyt matka ei muodosta ongelmia siirtymiselle.

Toimintakeskuksessa on noin 22-23 valkeakoskelaista kehitysvammaista työtoiminnassa. Hoitokodin perustamisen jälkeen myös vaikeimmin kehitysvammaiset asukkaat tarvitsevat neljänä päivänä viikossa vaikeavammaisten päivätoimintaa. Jo nyt yksi valkeakoskelainen on sijoitettu päivätoimintakeskus Pellavaan Tampereelle. Lisäksi työtoiminnassa olevia kehitysvammaisia pyrittäisiin työllistämään avoimille työmarkkinoille nykyistä enemmän.

Suhteellisen pienillä kustannuksilla kehitysvammaisten päivätoimintaryhmä voitaisiin järjestää nykyisen kuntayhtymän työ – ja toimintakeskuksen yhteyteen. Maantasokerroksessa olevaa pääsisäänkäyntiä voitaisiin käyttää, läheisyydessä olisi päivähuone keittiösyvennyksellä ja nykyisellään on jo käytettävissä vammaismitoitettut wc ja suihkutilat.

Vajaakuntoisten työtoimintaa selvittää Pirkanmaan sosiaalipalvelujen kuntayhtymässä erillinen työryhmä. Vajaakuntoisten työllistämisen osalta tulisi asettaa tavoitteeksi, että vuoden 2007 alusta kaupungin rahoitus toiminnan ylläpitämiseen alenee merkittävästi. Tämä on mahdollista, koska tilojen pääomavuokrat tulevat maksetuksi vuoden 2006 huhtikuussa ja koska työtoimintaa ollaan kehittämässä taloudellisesti kannattavampiin palveluihin.

## **7 JOHTOPÄÄTÖKSET**

Valkeakosken kehitysvammaisten asuntoloiden tilat ovat ahtaita ja toiminnallisesti puutteellisia. Nykyisiin asuntoloihin ei myöskään ole mahdollista sijoittaa vaativampaa hoitoa tarvitsevia kehitysvammaisia.

Toiminnallisesti ja taloudellisesti paras vaihtoehto on se, että rakennettavaksi esitettävä hoitokoti ja ryhmäkoti ovat saman toimijan omistuksessa ja johdon alaisuudessa. Tällöin pystytään rakennettavien uusien tilojen määrä minimoimaan ja henkilöstöä käyttämään joustavasti. Koska kaupungilla ei ole mahdollisuuksia osoittaa raportissa esitettyjen kohteiden rakentamiseen ja suunnitteluun tulevalle suunnittelukaudella rahoitusta, olisi kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista antaa tilojen rakentaminen ja ylläpito sekä henkilöstön palkkaaminen kuntayhtymän vastuulle. Kun Valkeakosken työ- ja toimintakeskus toimii nykyisin Pirkanmaan sosiaalipalvelujen kuntayhtymän yksikkönä, siirtyisi kehitysvammaisten asumis- ja (päivä)toimintakeskuksen palveluiden tuottaminen Valkeakoskella tällöin yhdellä osaavalle toimijalla. Kaupunki toimisi jatkossa palvelujen tilaajan roolissa. Kaupunki kuitenkin ”osallistuu rakentamiskustannuksiin” kuntayhtymän suoritehintojen kautta eikä todellisten. Rakentamisen kustannustason nousun takia tämä vaihtoehto on kuitenkin kaupungille edullisempi. Lisäksi vaihtoehto vapauttaisi nykyiset Palmurinteen vanhainkodissa sijaitsevat tilat esim. perustettavalle uudelle vanhusten ryhmäasumisyksikölle.

Esittävä hoitokoti ja ryhmäkoti on mitoitettu lievästi nykyistä suuremmalla kysynnälle. Tiloihin on kuitenkin tarkoitus siirtää valkeakoskelaisia asiakkaita muista laitoksista ja asuntoloista. Lisäksi palveluiden kysyntä Valkeakoskella kasvaa tulevaisuudessa.

Kaupungin sosiaalityö- ja kehitysvammayksikön edustajat ovat ilmoittaneet näkemyksensä, että kehitysvammaisten hoitokoti tulisi toteuttaa kuntayhtymän toimintana, mutta ryhmäkodin yksikkö tulisi säilyttää kunnallisena toimintana ja se tulisi sijoittaa Palmurinteen vanhainkodin tiloihin. Ratkaisua perustellaan sillä, että kaupunki pystyy paremmin vaikuttamaan palveluiden tuottamiseen ja asumispalveluiden kustannuksiin. Myöskin kehitysvammapalveluiden tuottamiseen liittyvä välitön osaaminen pysyisi kaupungin organisaatiossa. Hankkeen rakentaminen voidaan aloittaa aikaisintaan kaavamuutoksen ja rakennuslupakäsittelyn jälkeen. Kaavamuutoksen laadinta- ja hyväksymisprosessi kestää vähintään 6 kuukautta.

# LITTEET

Hanke:	Vaihe:	Tilaohjelma 3.6.2005
1314 1a.1 Autettu asumispalvelu (hoitokoti)	Paikkakunta:	Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat
	Haalutela-ind.:	67 / 1.2005
Valkeakoski	Hintataso:	68 / 6.2005
	Laajuus:	668 m2, 770 brm2, 2 661 rm3
	Hankekoko:	770 brm2
	Jakaja:	770 brm2

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
<b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>			
Suunnittelu ja tutkimukset	84 000	109	7,0
Rakennuttaminen ja valvonta	64 000	83	5,3
Liittymismaksut	10 000	13	0,9
Muut rakennuttajan kustannukset			
<b>Yhteensä</b>	<b>158 000</b>	<b>205</b>	<b>13,2</b>
<b>B2 Rakennustekniset työt</b>			
1 Aluetyöt	35 000	45	3,0
1 Rakennuksen maatyöt	22 000	29	1,8
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	55 000	71	4,6
3 Runko- ja vesikattorakenteet	213 000	277	17,8
4 Täydentävät rakenteet	89 000	116	7,4
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	81 000	105	6,8
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	38 000	49	3,1
7 Konetekniset työt	983	1	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	125 000	162	10,4
Kate	103 000	134	8,6
<b>Yhteensä</b>	<b>764 000</b>	<b>992</b>	<b>63,6</b>
<b>B3 LVI-työt</b>			
71 Lämmityslaitteet	18 000	23	1,5
71 Vesi- ja viemäryöt	57 000	74	4,7
71 Muut putkityöt	17 000	22	1,4
72 Ilmanvaihtotyöt	47 000	61	3,9
72 Säätlaitteet	6 000	8	0,5
72 Muut iv-työt	34 000	44	2,8
<b>Yhteensä</b>	<b>179 000</b>	<b>232</b>	<b>14,9</b>

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
<b>B4 Sähkötyöt</b>			
Valaistus	22 000	29	1,8
Sähkön jakelu	3 000	4	0,3
Sähkökeskukset	7 000	9	0,6
Muu sähkö	42 000	55	3,5
<b>Yhteensä</b>	<b>75 000</b>	<b>97</b>	<b>6,2</b>
<b>B5 Erillishankinnat</b>			
<b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>	<b>1 176 000</b>	<b>1 527</b>	<b>98,0</b>
<b>Muut kustannukset</b>			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	24 000	31	2,0
<b>Muut kustannukset</b>	<b>24 000</b>	<b>31</b>	<b>2,0</b>
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 558</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero22% (ei sis. tontti, liittymät ja hankerahoitus)	262 000	340	
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>1 462 000</b>	<b>1 899</b>	

Hanke:  
1314 1a.1 Autettu asumispalvelu (hoitokoti)

Valkeakoski

Vaihe: Tilaohjelma 3.6.2005  
Paikkakunta: Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat  
Haahtela-ind.: 67 / 1.2005  
Hintataso: 68 / 6.2005  
Laajuus: 668 m<sup>2</sup>, 770 brm<sup>2</sup>, 2 661 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 770 brm<sup>2</sup>

## TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>A</b>			<b>HOITOKOTI</b>					
A			Asuinhuone	14,0	14,0	196	1 702	333 600
A			Keittiö	24,0	1,0	24	1 535	36 800
A			Yhteistila, ruokailu	42,0	1,0	42	1 534	64 400
A			Yhteistila, olohuone	30,0	2,0	60	1 597	95 800
A			Vaatehuolto, kodinhoito	12,0	1,0	12	1 993	23 900
A			Vaatehuolto, pyykinpesu	12,0	1,0	12	1 993	23 900
A			Wc-huone, inva (huone-wc)	5,0	8,0	40	2 817	112 700
A			Wc-huone, inva	6,0	3,0	18	2 650	47 700
A			Pesuhuone	15,0	2,0	30	1 941	58 200
A			Löylyhuone	10,0	1,0	10	1 848	18 500
A			Verstas, harrastetila	30,0	1,0	30	1 564	46 900
A			Eteinen	30,0	1,0	30	1 558	46 700
A			Varastohuone, kuivavarasto	8,0	1,0	8	1 420	11 400
A			Siivouskeskus	8,0	1,0	8	1 640	13 100
A			Varastohuone, välinevarasto	8,0	1,0	8	1 420	11 400
A			Pihavarasto, ulkovarasto	7,0	1,0	7	810	5 700
A			Toimistohuone, kanslia	10,0	1,0	10	2 084	20 800
A			Kokoushuone	10,0	1,0	10	1 942	19 400
A			Pukuhuone, sos.tila	5,0	2,0	10	1 815	18 200
A			Wc-pesuhuone, sos.tila	4,3	2,0	9	2 853	24 200
A			S1-suoja / kausivaatevarasto	20,0	1,0	20	2 182	43 600
A			Jakava liikenne (käytävät), arvio	30,0	2,0	60	1 690	101 400
<b>Yhteensä</b>					<b>49</b>	<b>654</b>	<b>1 804</b>	<b>1 178 600</b>
<b>B</b>			<b>TEKNISET TILAT</b>					
B			Tekniikka	10,0	1,0	10	1 323	13 200
B			Tekniikkakomero	2,0	2,0	4	2 042	8 200
<b>Yhteensä</b>					<b>3</b>	<b>14</b>	<b>1 529</b>	<b>21 400</b>
<b>Yhteensä</b>					<b>52</b>	<b>668</b>	<b>1 798</b>	<b>1 200 000</b>

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>Tiloille kohdistamattomat hanketekijät</b>								
Tontti								
Toiminnan varustus								
Toiminnan ylläpito								
Hankerahoitus								
Hankevaraukset								
<b>Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä</b>								
<b>HANKINTAHINTA</b>							<b>1 798</b>	<b>1 200 000</b>
Arvonlisävero 22% (ei sis. tontti, liittymät ja hankerahoitus)							392	262 000
<b>HANKINTAHINTA YHTEENSÄ</b>							<b>2 190</b>	<b>1 462 000</b>

Hanke:  
1314 1a.1 Autettu asumispalvelu (hoitokoti)

Valkeakoski

Vaihe: Tilaohjelma 3.6.2005  
Paikkakunta: Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat  
Haahtela-ind.: 67 / 1.2005  
Hintataso: 68 / 6.2005  
Laajuus: 668 m<sup>2</sup>, 770 brm<sup>2</sup>, 2 661 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 770 brm<sup>2</sup>  
Jakaja: 770 brm<sup>2</sup>

## HANKETEKIJÄT

### Aluetyöt

Tontti pinta-ala	1 773 m <sup>2</sup>	Sadevesiviemäröinti	516 m <sup>2</sup> /kaivo
Liikennealue, kestopäällyste	486 m <sup>2</sup>	Ulkovarusteet	3 446 €
Liikennealue, sora	m <sup>2</sup>	Ulkopuoliset rakenteet	14 087 €
Liikennealue, vaativa	m <sup>2</sup>	Autokatokset	ap
Pensasistutukset	192 m <sup>2</sup>	Lämmityspistorasiat	kpl
Nurmikot	325 m <sup>2</sup>	Ulkovalaistus	€
Piha-alue yhteensä	1 003 m <sup>2</sup>		

### Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet	€	Rakennuksen perustaminen	
		Kantavan alapohjan osuus	%
		Paalutussyvyys	jm
Rakennuksen lisäkustannukset	€		
	€		
	€		
	€		
	€		

### Hissit

Asuntohissit	kpl	Kerrosluku	0 krs
Henkilöhissit	kpl	Kerrosluku	krs
		Henkilöluku	kpl
		Nopeus m/s	1 m/s
Tavarahissit	kpl	Kerrosluku	krs
		Kuorma	kg

### Talokoko

Keskim. kerrosluku	1 krs
Keskim. kerroskoko	500 m <sup>2</sup>
Hankekoko	770 brm <sup>2</sup>

**Tietotekniikka**

Dataverkko	500 €	Kulunvalvonta	2 500 €
Rikosilmoitus	2 500 €	Paloilmoitus	7 000 €
Videovalvonta	500 €	AV-järjestelmä	€

**Tilalaitteet**

€		<b>Muut erilliset</b>	
€		LVI-lisäkustannus	30 000 €
€			€
			€

**Rakennuttaminen**

Rakennuttamistehtävät	€	+ 6,1 %	Suunnitelu- ja hallintotehtävät	
Suunnitelutehtävät	€	+ 8,1 %		€
				€
				€

**Tontti**

Hankinta	€	
Liittyminen	€	+ 1, %
Muut tonttimenot	€	

**Toimintavarustus**

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

**Toiminnan ylläpito**

Väliaikainen toiminta	€
Muutto ja markkinointi	€
Lainojen korot	€
Muut pääomakustannukset	€

**Varaukset**

Hankevaraukset	€
Hankevaraukset	€

Hanke:  
1314 1a.1 Autettu asumispalvelu (hoitokoti)

Valkeakoski

Vaihe: Tilaohjelma 3.6.2005  
Paikkakunta: Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat  
Haahtela-ind.: 67 / 1.2005  
Hintataso: 68 / 6.2005  
Laajuus: 668 m2, 770 brm2, 2 661 rm3  
Hankekoko: 770 brm2  
Jakaja: 770 brm2

## YLLÄPITOKUSTANNUKSET

Ylläpitokustannukset	määrä yks	€/yks	€/vuosi	€/brm2
<b>Hallintokustannukset</b>				
53 Isännöinti	770 m <sup>2</sup>	1,78	1 370	1,8
<b>Hoito ja huolto</b>				
54 Rakennuksen hoito ja huolto	291 h	14,40	4 195	5,4
55 Ulkoalueiden hoito	1 003 m <sup>2</sup>	1,68	1 684	2,2
60 Jätehuolto	30 m <sup>3</sup>	21,33	643	0,8
<b>Siivous</b>				
56 Siivous	1 344 h	12,11	16 271	21,1
<b>Energia ja vesi</b>				
57 Lämpöenergia	95 702 kWh	0,031	2 967	3,9
58 Vesi ja jätevesi	1 128 m <sup>3</sup>	2,24	2 527	3,3
59 Sähköenergia	53 901 kWh	0,060	3 234	4,2
<b>Vuosikorjaukset</b>				
65 Vuosikorjaukset	1 124 549 €	0,40 %	4 498	5,8
<b>Muut ylläpitokustannukset</b>				
61 Vahinkovakuutukset			337	0,4
62 Vuokrat	770 brm <sup>2</sup>			0,0
63 Kiinteistövero, tontti	53 871 €	0,73 %	393	0,5
64 Kiinteistövero, rakennus	787 185 €	0,73 %	5 746	7,5
68 Muut hoitokulut	770 brm <sup>2</sup>			0,0
<b>Ylläpitokustannukset (0% alv) yht.</b>			<b>43 865</b>	<b>57,0</b>
Arvonlisävero 22% hintaerille 53...62+65+68			8 300	10,8
<b>Ylläpitokustannukset yht.</b>			<b>52 165</b>	<b>67,7</b>

Hanke:  
1314 1b.1 Ohjattu asuminen (ryhmäkoti)

Valkeakoski

Vaihe: Tilaohjelma 3.6.2005  
Paikkakunta: Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat  
Haahela-ind.: 67 / 1.2005  
Hintataso: 68 / 6.2005  
Laajuus: 442 m2, 517 brm2, 1 792 rm3  
Hankekoko: 517 brm2  
Jakaja: 517 brm2

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
<b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>			
Suunnittelu ja tutkimukset	59 000	114	7,1
Rakennuttaminen ja valvonta	45 000	87	5,5
Liittymismaksut	7 000	14	0,9
Muut rakennuttajan kustannukset			
<b>Yhteensä</b>	<b>111 000</b>	<b>215</b>	<b>13,4</b>
<b>B2 Rakennustekniset työt</b>			
1 Aluetyöt	22 000	43	2,7
1 Rakennuksen maatyöt	16 000	31	1,9
2 Perustukset ja keilarin erityisrakenteet	32 000	62	3,9
3 Runko- ja vesikattorakenteet	150 000	290	18,1
4 Täydentävät rakenteet	70 000	135	8,5
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	50 000	97	6,1
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	28 000	54	3,4
7 Konetekniset työt	658	1	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	90 000	174	10,9
Kate	71 000	137	8,6
<b>Yhteensä</b>	<b>530 000</b>	<b>1 025</b>	<b>64,2</b>
<b>B3 LVI-työt</b>			
71 Lämmityslaitteet	11 000	21	1,3
71 Vesi- ja viemäryöt	39 000	75	4,8
71 Muut putkityöt	12 000	23	1,4
72 Ilmanvaihtotyöt	33 000	64	4,0
72 Säätlaitteet	4 000	8	0,5
72 Muut iv-työt	16 000	31	2,0
<b>Yhteensä</b>	<b>116 000</b>	<b>224</b>	<b>14,0</b>

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
<b>B4 Sähkötyöt</b>			
Valaistus	13 000	25	1,6
Sähkön jakelu	3 000	6	0,3
Sähkökeskukset	5 000	10	0,6
Muu sähkö	31 000	60	3,8
<b>Yhteensä</b>	<b>53 000</b>	<b>103</b>	<b>6,4</b>
<b>B5 Erillishankinnat</b>			
<b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>	<b>810 000</b>	<b>1 567</b>	<b>98,0</b>
<b>Muut kustannukset</b>			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	17 000	33	2,0
<b>Muut kustannukset</b>	<b>17 000</b>	<b>33</b>	<b>2,0</b>
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>827 000</b>	<b>1 600</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero22% (ei sis. tontti, liittymät ja hankerahoitus)	180 000	348	
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>1 007 000</b>	<b>1 948</b>	

Hanke:  
1314 1b.1 Ohjattu asuminen (ryhmäkoti)

Valkeakoski

Vaihe: Tilaohjelma 3.6.2005  
Paikkakunta: Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat  
Haahtela-ind.: 67 / 1.2005  
Hintataso: 68 / 6.2005  
Laajuus: 442 m<sup>2</sup>, 517 brm<sup>2</sup>, 1 792 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 517 brm<sup>2</sup>

## TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>A</b>			<b>RYHMÄKOTI</b>					
A			Asuinhuone (sis. wc-sh)	20,0	1,0	20	1 751	35 000
A			Asuinhuone	13,0	11,0	143	1 736	248 300
A			Keittiö / ruokailutila	30,0	1,0	30	1 534	46 000
A			Yhteistila, olohuone	25,0	1,0	25	1 698	42 400
A			Vaatehuolto, kodinhoito	15,0	1,0	15	1 889	28 300
A			Vaatehuolto, pyykinpesu	10,0	1,0	10	2 277	22 800
A			Wc-huone, inva (huone-wc)	5,0	5,0	25	2 919	73 000
A			Wc-huone, inva + suihku	5,0	1,0	5	3 075	15 400
A			Takkahuone, harrastehuone	15,0	1,0	15	1 505	22 600
A			Varastohuone, kuivavarasto	10,0	1,0	10	1 377	13 800
A			Varastohuone, kausivaatevarasto	15,0	1,0	15	1 316	19 700
A			Varastohuone	7,0	1,0	7	1 457	10 200
A			Siivous	3,0	2,0	6	2 246	13 500
A			Varasto, ulkoviivavarasto	5,0	1,0	5	2 126	10 600
A			Toimistohuone, kanslia	10,0	1,0	10	2 088	20 900
A			Wc-huone, henk.kunta	5,0	1,0	5	3 173	15 900
A			Eteinen	8,0	1,0	8	2 769	22 200
A			Jakava liikenne (käytävät)	20,0	2,0	40	1 834	73 300
<b>Yhteensä</b>					<b>34</b>	<b>394</b>	<b>1 863</b>	<b>733 900</b>
<b>B</b>			<b>LISÄTILAT</b>					
B			Pukuhuone	10,0	1,0	10	1 707	17 100
B			Pesuhuone	10,0	1,0	10	2 445	24 500
B			Löylyhuone	5,0	1,0	5	2 178	10 900
B			Kokoushuone	10,0	1,0	10	1 946	19 500
B			Pukuhuone	3,0	1,0	3	1 948	5 800
<b>Yhteensä</b>					<b>5</b>	<b>38</b>	<b>2 045</b>	<b>77 700</b>
<b>C</b>			<b>TEKNISET TILAT</b>					
C			Tekniikka	8,0	1,0	8	1 383	11 100
C			Tekniikkakomero	2,0	1,0	2	2 046	4 100
<b>Yhteensä</b>					<b>2</b>	<b>10</b>	<b>1 515</b>	<b>15 200</b>

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>Yhteensä</b>					<b>41</b>	<b>442</b>	<b>1 870</b>	<b>826 700</b>

#### Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

Tontti  
 Toiminnan varustus  
 Toiminnan ylläpito  
 Hankerahoitus  
 Hankevaraukset

#### Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä

<b>HANKINTAHINTA</b>						<b>1 870</b>	<b>827 000</b>
Arvonlisävero 22% (ei sis. tontti, liittymät ja hankerahoitus)						408	180 000
<b>HANKINTAHINTA YHTEENSÄ</b>						<b>2 278</b>	<b>1 007 000</b>

Hanke:  
1314 1b.1 Ohjattu asuminen (ryhmäkoti)

Valkeakoski

Vaihe: Tilaohjelma 3.6.2005  
Paikkakunta: Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat  
Haahtela-ind.: 67 / 1.2005  
Hintataso: 68 / 6.2005  
Laajuus: 442 m<sup>2</sup>, 517 brm<sup>2</sup>, 1 792 m<sup>3</sup>  
Hankekoko: 517 brm<sup>2</sup>  
Jakaja: 517 brm<sup>2</sup>

## HANKETEKIJÄT

### Aluetyöt

Tontti pinta-ala	1 196 m <sup>2</sup>	Sadevesiviemärointi	534 m <sup>2</sup> /kaivo
Liikennealue, kestopääilyste	292 m <sup>2</sup>	Ulkovarusteet	2 449 €
Liikennealue, sora	m <sup>2</sup>	Ulkopuoliset rakenteet	8 212 €
Liikennealue, vaativa	m <sup>2</sup>	Autokatokset	ap
Pensasistutukset	119 m <sup>2</sup>	Lämmityspistorasiat	kpl
Nurmikot	267 m <sup>2</sup>	Ulkovaistaus	€
Piha-alue yhteensä	679 m <sup>2</sup>		

### Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet	€	Rakennuksen perustaminen	
		Kantavan alapohjan osuus	%
		Paalutussyvyys	jm
Rakennuksen lisäkustannukset	€		
	€		
	€		
	€		
	€		

### Hissit

Asuntohissit	kpl	Kerrosuku	0 krs
Henkilöhissit	kpl	Kerrosuku	krs
		Henkilöuku	kpl
		Nopeus m/s	1 m/s
Tavarahissit	kpl	Kerrosuku	krs
		Kuorma	kg

### Talokoko

Keskim. kerrosuku	1 krs
Keskim. kerroskoko	500 m <sup>2</sup>
Hankekoko	517 brm <sup>2</sup>

**Tietotekniikka**

Dataverkko	500 €	Kulunvalvonta	2 500 €
Rikosilmoitus	2 500 €	Paloilmoitus	6 500 €
Videovalvonta	500 €	AV-järjestelmä	€

**Tilalaitteet**

€	<b>Muut erilliset</b>	
€	LVI-lisäkustannus	15 000 €
€		€
		€

**Rakennuttaminen**

Rakennuttamistehtävät	€	+ 6,3 %	Suunniteilu- ja hallintotehtävät	
Suunnitelutehtävät	€	+ 8,2 %		€
				€
				€
				€

**Tontti**

Hankinta	€	
Liittyminen	€	+ 1, %
Muut tonttimenot	€	

**Toimintavarustus**

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

**Toiminnan ylläpito**

Väliaikainen toiminta	€
Muutto ja markkinointi	€
Lainojen korot	€
Muut pääomakustannukset	€

**Varaukset**

Hankevaraukset	€
Hankevaraukset	€

Hanke:  
1314 1b.1 Ohjattu asuminen (ryhmäkoti)

Valkeakoski

Vaihe: Tilaohjelma 3.6.2005  
Paikkakunta: Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat  
Haahtela-ind.: 67 / 1.2005  
Hintataso: 68 / 6.2005  
Laajuus: 442 m2, 517 brm2, 1 792 rm3  
Hankekoko: 517 brm2  
Jakaja: 517 brm2

## YLLÄPITOKUSTANNUKSET

Ylläpitokustannukset	määrä yks	€/yks	€/vuosi	€/brm2
<b>Hallintokustannukset</b>				
53 Isännöinti	517 m <sup>2</sup>	1,78	920	1,8
<b>Hoito ja huolto</b>				
54 Rakennuksen hoito ja huolto	228 h	14,40	3 290	6,4
55 Ulkoalueiden hoito	679 m <sup>2</sup>	1,70	1 151	2,2
60 Jätehuolto	25 m <sup>3</sup>	21,33	537	1,0
<b>Siivous</b>				
56 Siivous	761 h	12,11	9 216	17,8
<b>Energia ja vesi</b>				
57 Lämpöenergia	66 300 kWh	0,031	2 055	4,0
58 Vesi ja jätevesi	940 m <sup>3</sup>	2,24	2 106	4,1
59 Sähköenergia	35 957 kWh	0,060	2 157	4,2
<b>Vuosikorjaukset</b>				
65 Vuosikorjaukset	774 164 €	0,40 %	3 097	6,0
<b>Muut ylläpitokustannukset</b>				
61 Vahinkovakuutukset			232	0,4
62 Vuokrat	517 brm <sup>2</sup>			0,0
63 Kiinteistövero, tontti	36 184 €	0,73 %	264	0,5
64 Kiinteistövero, rakennus	541 915 €	0,73 %	3 956	7,7
68 Muut hoitokulut	517 brm <sup>2</sup>			0,0
<b>Ylläpitokustannukset (0% alv) yht.</b>			<b>28 982</b>	<b>56,1</b>
Arvonlisävero 22% hintaerille 53...62+65+68			5 448	10,5
<b>Ylläpitokustannukset yht.</b>			<b>34 430</b>	<b>66,6</b>