

Tilaja:

Turun kaupunki/Tilakeskus

Yliopistonkatu 27 a

20100 Turku

Hanke:

Orihedon Palvelukeskus

■ VUOKRAUS/UUDISRAKENTAMINEN

## ORIKEDON PALVELUKESKUS

### VUOKRAUS/UUDISRAKENTAMINEN

Turun kaupungin päihde- ja mielenterveysohjelman tavoitteiden mukainen palveluohjausta ja hoitoketjujen toimivuutta parantava asumispalveluiden kokonaisuus voidaan toteuttaa Oriketoon, Niuskalan hoitokodin nykyiselle tontille. Sinne pystytään kokoamaan päihdehuollon asumispalveluiden keskus. Tarkoituksen mukaista on keskittää samalla tontille Paattisten huoltokoti Tortinmäestä, Niuskalan hoitokoti sekä Liekakadun tukiasunnot Orikedon palvelukeskukseksi.

Hanke on tarkoituksena toteuttaa yhteistyössä TVT Asunnot Oy:n kanssa siten, että TVT Asunnot Oy rakennuttaa Orikedon palvelukeskuksen uudisrakennuksen. Niuskalan tontti nykyisine rakennuksineen olisi tarkoitus siirtää kokonaisuudessaan TVT Asunnot Oy:lle tai mahdollisesti perustettavan TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiölle. Turun kaupunki toimii kohteessa vuokralaisena. Niuskalan nykyinen rakennuskanta toimii väistötilana uudisrakennushankkeen ajan, jonka jälkeen mietitään nykyisen rakennuskannan jatko.

TVT Asunnot Oy on hakenut Orikedon palvelukeskus -hankkeeseen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta rahoitusta, joka on erityisryhmien avustusta. Ara on myöntänyt avustusvarauksen ja korkotukilainan kyseiseen hankkeeseen.

Orikedon palvelukeskuksen - uudisrakennushankkeen hankeohjelman laatimisesta on vastannut työryhmä, johon ovat kuuluneet Sosiaali- ja terveystoimesta Eira Suikkila, Minna Haaranen-Mäkipuro, Tilaliikelaitokselta Reino Pöyhönen, Ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistosta Christiane Eskolin, apulaiskaupunginjohtajan avustaja Juha Rantasaari, Keskushallinnon talousasioista Valtteri Mikkola, TVT Asunnot Oy:stä Johannes Malmi, Turun Seudun Kiinteistöpalvelu Oy:n ruokapalvelu Katerinkin edustaja Päivi Naavalinna sekä puheenjohtajana toimi Tilakeskuksesta Johanna Aarnio.

Hankeohjelman laadinnan asiantuntijoina ovat olleet:

- kustannuslaskija Heikki Aalto
- paikkatietokoordinaattori Katariina Hilke

Hankeohjelman laadintaa on edeltänyt selvitystyö Orikedon palvelukeskuksen tilaratkaisuista. Muita sijoitusvaihtoehtoja ei ole tutkittu, sillä Liekakadun tukiasunnot sijaitsevat suunnitellun Orikedon palvelukeskuksen vieressä ja Liekakadun tukiasuntojen tukipalvelut saadaan tällä hetkellä Niuskalan hoitokodista.

Jatkossa tukipalvelut tulevat Orikedon palvelukeskukselta. Jos päihdehuollon palvelukeskus siirrettäisiin kokonaan muualle, menetettäisiin tämä synergiaetu.

Hankesuunnitelman mukainen tilaohjelma on optimoitu taloudellisten reunaeh-  
tojen vuoksi mahdollisimman pieneksi. Tilakeskuksen käsityksen mukaan suunnitellut tilat ovat kuitenkin riittävät. Tilat luovat toiminnalle nykytilanteeseen verrat-  
tuna aivan uuden lähtökohdan ja mahdollistavat toteutuessaan käyttäjien toi-  
minnan tavoitteiden saavuttamisen.

Hankkeen kustannuslaskennan mukainen hinta on 6 555 000 € (Alv. 0%). Ara on myöntänyt investointiavustusta 7 024 840 € (alv. 0%) asti. Avustettava osuus on 30 %. Investointiavustusta saadaan tähän hankkeeseen siis korkeintaan 2 107 455 €. Tästä aiheutuva Turun Kaupungin vuokrakustannus vuodessa on 508 919,40 €. Hankkeen alustava valmistumisaikataulu on 8/2014.

Turku 26.4.2012

1.	HANKKEEN OSAPUOLET .....	6
2.	NYKYTILANTEEN ANALYYSI .....	7
2.1	Kohteet .....	7
2.2	Paattisten huoltokoti .....	7
2.3	Niuskalan hoitokoti .....	8
2.4	Kiinteistön kunto ja suhde uudistuotantoon .....	8
3.	TOIMINNAN KUVAUS .....	8
3.1	Kuvaus tilaajan toiminnasta .....	8
3.2	Toiminta .....	9
3.3	Henkilökunta .....	9
3.4	Tilojen käyttö .....	9
3.5	Tilahankinnan vaihtoehdot .....	10
3.6	Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet .....	10
4.	SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA .....	10
4.1	Tontti .....	10
4.2	Tontilta purettavat rakennukset .....	10
4.3	Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset .....	11
4.4	Liikenne (piha-alue) .....	11
5.	PALVELUVERKKO .....	11
5.1	Sijainti .....	11
5.2	Saavutettavuus .....	11
6.	PERUSTELUT HUONETILOHJELMALLE .....	12
6.1	Tilojen yhteiset perustelut .....	12
7.	HUONETILOHJELMA .....	12
7.1	Huonetilaohjelman kuvaus .....	12
7.1.1	Ryhmäkoti A .....	12
7.1.2	Ryhmäkoti B .....	12
7.1.3	Ryhmäkoti C .....	12
7.1.4	Yhteiskäyttötilat .....	13
7.2	Erietyiset tilakohtaiset vaatimukset .....	13
7.3	Järjestelmävaatimukset .....	13
8.	KESTÄVÄ KEHITYS .....	13
9.	YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	14

10.	TOTEUTTAMISAIKATAULU .....	14
11.	PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS.....	14
11.1	Perustamiskustannukset yhteensä ja niiden rahoitus.....	14
11.2	Omistusmuoto .....	14
12.	KÄYTTÄJÄLLE AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET.....	15

Liitteet

Liite 1:	Tonttikartta
Liite 2:	Sijainti
Liite 3:	Vaikutusalue ja palvelut
Liite 4:	Saavutettavuus linja-autolla
Liite 5:	Tilaluettelo
Liite 6:	Kustannusarvion yhteenveto
Liite 7:	Vuokralaskelma

## 1. HANKKEEN OSAPUOLET

Tilaja:

Turun kaupunki, Tilakeskus  
Yliopistonkatu 27 a  
20100 Turku  
Puhelin: 02-330 000

Rakennuttajatehtävät:

TVT Asunnot Oy  
Käsityöläiskatu 3  
20100 Turku

Käyttäjän edustajat:

Sosiaali- ja terveystoimi, Sosiaalityön palvelut  
Kristiinankatu 1  
20100 Turku  
Puhelin: 02-330 000

## 2. NYKYTILANTEEN ANALYYSI

### 2.1 Kohteet

#### Paattisten huoltokoti

- kiinteistön nimi: Paattisten huoltokoti
- omistaja: Turun kaupunki
- osoite: Hutinkuja 80, 21340 Tortinmäki
- kiinteistön käyttäjät: Sosiaali- ja terveystoimi
- rakennusvuosi: 1977
- rakennustyyppi: huoltolaitosrakennus

#### Niuskalan hoitokoti

- kiinteistön nimi: Niuskalan hoitokoti
- omistaja, Turun kaupunki
- osoite: Liekakatu 5, 20380 Turku
- kiinteistön käyttäjät: Sosiaali- ja terveystoimi
- rakennusvuosi: päärakennus 1987 sekä omakotitalo 1940- luvulla
- rakennustyyppi: huoltolaitosrakennus

### 2.2 Paattisten huoltokoti

Paattisten huoltokoti sijaitsee Tortinmäessä Kuhankuonon retkeilyalueen liepeillä. Kiinteistön yhteispinta-ala on 13 hehtaaria. Sijainniltaan Paattisten huoltokoti on syrjässä, kaukana kaikista palveluista. Turun keskustaan tulee matkaa n. 35 km ja avun saaminen kestää yli 30 minuuttia.

Huoltokodin päärakennus on 2 148 m<sup>2</sup>, ja siinä on kolme asukassiipeä. Tekniseltä käyttöältään Paattisten rakennus on lopussaan. Rakennus on yli 30 vuotta vanha, eikä sitä ole tuona aikana peruskorjattu. Pohjaratkaisultaan rakennus edustaa 1970-luvun aikakautta. Esimerkiksi asunnot ovat 7.5 m<sup>2</sup>, wc:t ovat käytävillä, toimisto- ja varastotilat ovat riittämättömiä ja puutteellisia. Lisäksi nykyisessä huoltokodissa eivät toteudu yhteistilojen osalta toiminnallisen kuntoutuksen edellytykset. Tilojen soveltumattomuuden vuoksi ei pystytä tarjoamaan parasta mahdollista asumista eikä palvelua.

Pihapiirissä on lisäksi rivitalo, jonka pinta-ala on 280m<sup>2</sup>. Rivitalossa on nykyään kutomo ja satunnaisessa käytössä oleva henkilökunnan kokoustila. Rivitalon tiloissa on myös saunatilat ja siviilipalvelusmiesten soluasunto, jotka eivät ole käytössä. Huoltokodin kiinteistöllä sijaitsevat myös jätevedenpuhdistamo, grillikatokatos ja autokatokatos.

## 2.3 Niuskalan hoitokoti

Niuskalan hoitokoti sijaitsee Orikedolla. Hoitokodin sijainti on hyvä, ja sinne pääsee kulkemaan julkisilla kulkuneuvoilla. Tontti on iso ja puistomainen.

Niuskalan päärakennus on 633 m<sup>2</sup>. ja on valmistunut v. 1987. Se on suunniteltu hoitokodiksi. Päärakennuksesta toistuvat samat ongelmat kuin Paattisilla, esimerkiksi asunnot ovat 7,5 m<sup>2</sup>, toimisto- ja varastotilat ovat riittämättömiä ja puutteellisia. Lisäksi vanhalla puolella asunnot ovat pieniä kahden hengen huoneita ja wc:t ovat käytävillä. Sisäilman laadussa on erittäin suuria ongelmia. In- varamitoituksen puutteellisuus vaikeuttaa asumista.

Pihapiirissä on omakotitalo, joka on rakennettu 1940 - 50 – luvulla. Se on toiminnallisesti muutoksin otettu hoitokotikäyttöön vuonna 1984. Omakotitalon pinta-ala on 250 m<sup>2</sup>. Talo on sokkeloinen ja kolmessa eri kerroksessa sijaitsevat tilat eivät enää sovellu hoitokotityöhön heikon turvallisuutensa, tilojen ahtauden ja vanhanaikaisuuden sekä kosteuden tuomien haju- ja homehaittojen vuoksi.

Päärakennuksen ja omakotitalon lisäksi Niuskalassa on kylmävarasto-/ pyöräkatos-/ grillikatostila, joka on käytössä. Ns. pikkumökki, joka ei ole käytössä, tulee purkaa homeen ja huonon kunnon vuoksi.

## 2.4 Kiinteistön kunto ja suhde uudistuotantoon

Molempien kohteiden nykyisen rakennuskannan peruskorjaaminen ja kehittäminen on kallista. Siksi on perusteltua rakentaa uudet toimivat tilat hyvällä paikalla sijaitsevalle tontille. Kaupungilla on vähän valmiiksi kaavoitettua maata tämän kaltaiselle toiminnalle. Niuskalan kiinteistössä on jo valmiiksi 5 928 neliötä rakennusoikeutta, näin ollen Niuskalan kiinteistön kehittäminen olisi myös taloudellisesti järkevää.

# 3. TOIMINNAN KUVAUS

## 3.1 Kuvaus tilaajan toiminnasta

Paattisten huoltokoti on ikääntyneille asunnottomille päihdeasiakkaille tarkoitettu huoltokoti, jossa tuotetaan hoivaa ja hoitoa 24h/7 Turun kaupungin omana tuotantona. Palvelun tarve kasvaa väestön ikääntyessä. Merkittävällä osalla ikääntyneitä päihdeasiakkaita ei ole enää päihdeongelmaa, mutta monet alkoholin aiheuttamat sairaudet edellyttävät erityisosaamista hoidon ja hoivan järjes-



tämisessä. Paattisten huoltokodissa asiakaspaikkoja on 46, joista 20 tehostetua palveluasumista ja 26 palveluasumista.

Niuskalan hoitokoti on moniongelmaisille etenkin huumeidenkäyttäjille työikäisille tarkoitettu hoitokoti. Asumisryhmässä palvelut järjestetään kaupungin omana toimintana 24h /7 kuntouttavalla työotteella, jolla tarkoitetaan asiakkaiden aktiivointia ja tavoitteena on auttaa heitä kuntoutumaan itse. Palveluissa korostuu erityisesti asiakkaan ohjaaminen arjesta selviämisestä. Niuskalan hoitokodissa asiakaspaikkoja on 25.

### 3.2 Toiminta

Suunnitellun palvelukeskuksen palvelutavoitteena on, että Turun päihdehuollon kokonaissuunitelmassa laitosasuminen pyritään muuttamaan tehostetuksi palveluasumiseksi ja palveluasumikseksi. Tehostettu palveluasuminen on ympärivuorokautista, jossa hoivan osuus korostuu. Palveluasumisessa taas kuntouttavalla työotteella tuetaan arjessa selviytymistä ja päihdeettömyyteen pyrkimistä. Palvelujen tarve on kuitenkin ympärivuorokautinen. Ikäänntyneet päihdeasiakkaat tarvitsevat sekä tehostettua palveluasumista että palveluasumista. Entinen Niuskala on palveluasumisen yksikkö.

Vaikka suunnitteilla on yksi palvelukeskus, on otettava huomioon Paattisten ja Niuskalan kohderyhmän erilaiset palvelutarpeet. Jatkossakin yksiköt tulee olla eriytettyinä. Asiakasryhmät vaativat erilaista ammattiosaamista ja asiakkaan kohtaamista. Paattinen keskittyy hoivaan ja toiminnalliseen kuntoutukseen, Niuskala taas rajaavalla ja ohjaavalla työotteella kuntoutumiseen..

Lisäksi Liekakatu 1:n TVT:n vuokra-asunnoissa asuvat päihdehuollon tukiasuntoasukkaat käyttävät Niuskalan palveluita kuten ruokapalveluita, ohjausta ja sairaanhoidonpalveluita.

Hyvinvointiteknologian mahdollisuudet tulee myös huomioida palvelun ja hoivan järjestämisessä.

### 3.3 Henkilökunta

Tulevan palvelukeskuksen henkilökuntaa on arviolta 45 henkeä.

### 3.4 Tilojen käyttö

Tulevassa Orihedon palvelukeskuksessa tuotetaan ympärivuorokautista hoito- ja hoivapalvelua.

### 3.5 Tilahankinnan vaihtoehdot

Muita kohteita ei ole tutkittu, sillä Liekakadun tukiasuntojen tukipalvelut saadaan Niuskalan hoitokodista. Jos päihdehuollon palvelukeskus siirrettäisiin kokonaan muualle, menetettäisiin tämä synergiaetu.

Päihdehuollon asumispalveluiden selvittävän työryhmän (PAST, hyväksytty Perla 23.3.11 § 94) esityksen mukaan Orikedon palvelukeskuksessa pystytään huomioimaan taloudelliset reunaehdot, jotka tukevat toimintojen keskittämistä ja siitä saatavia yhteistila- ja henkilöstöhyötyjä.

### 3.6 Tulevaisuuden lisärakentamisen tarpeet ja mahdollisuudet

Olemassa olevassa Niuskalan päärakennuksessa on käyttöikä vielä jäljellä. Siksi onkin tarkoituksenmukaista, että tiloja käytetään väistö- ja lisätilana. Erikseen pitää miettiä, käytetäänkö rakennusta siihen asti, että se tulee käyttöikänsä päähän, vai puretaanko se heti uudisrakennuksen valmistuttua. Purkaminen vapauttaa rakennusoikeutta. Sen seurauksena uudisrakennusta on mahdollista laajentaa jossain vaiheessa, jos se koetaan tarpeelliseksi.

Orikedon palvelukeskuksen tilojen pitää olla muuntojoustavia esimerkiksi toimintamallin tai tarpeiden muuttumisen myötä.

## 4. SELVITYS RAKENNUSPAIKASTA

### 4.1 Tontti

Orikedon palvelukeskus sijaitsee Orikedolla, osoitteessa Liekakatu 5. Tontti (92-43-1) on YS-tontti. Tontin pinta-ala on 13 834 m<sup>2</sup>. Tontin asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 6 917 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 989 k-m<sup>2</sup>. Jäljellä olevaa rakennusoikeutta on 5 928 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan osoittama kerrosluku on II.

Tilaohjelman mukaiset tilat on mahdollista rakentaa tontille. Tontti on sopiva kyseiseen käyttötarkoitukseen. Tonttikartta on liitteenä 1.

### 4.2 Tontilta purettavat rakennukset

Tontilla oleva omakotitalo sekä ns. pikkumökki on tarkoitus purkaa tässä samassa yhteydessä.

### 4.3 Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset

Tontti nykyisine rakennuksineen olisi tarkoitus siirtää TVT Asunnot Oy:lle tai mahdollisesti perustettavan TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiölle. Luvan hakijana toimii TVT Asunnot Oy tai sen tytäryhtiö.

Jos kaavan rakennusalueen raja tai kerrosluku ylitetään, tarvitaan siihen poikkeamislupa. Kaavamutosta ei kuitenkaan ole tarkoitus tehdä.

### 4.4 Liikenne (piha-alue)

Tällä hetkellä Niuskalan hoitokodin hiekkatie ja piha-alue, josta vain osa on asvaltoitu, ovat pyörätuolilla tai rollaattorilla kulkevalle asukkaalle hankalat. Myöskään sairaankuljetuksen/ambulanssin pyörällisillä tuoleilla/paareilla ei pystytä liikkumaan nykyisellä hiekkapihamaalla, joten tähän pitää kiinnittää erityistä huomiota suunniteltaessa Orikedon palvelukeskusta.

## 5. PALVELUVERKKO

### 5.1 Sijainti

Olemassa olevan Niuskalan hoitokodin tontti, jonne Orikedon palvelukeskusta suunnitellaan, sijaitsee Itä-Turussa Nummi-Halisten palvelualueella Orikedon pienalueella, ajettavaa tietä pitkin mitattuna noin 7 kilometrin päässä Turun kauppatorista. Tuleva palvelukeskus sijaitsee väestön suhteen melko keskeisellä paikalla, 5 kilometrin säteellä tulevasta palvelukeskuksesta asuu yli 40 % Turun kokonaisväestöstä. Tuleva Orikedon palvelukeskuksen sijainti suhteessa kunnallisiin palveluihin (esim. terveysasema, hammashoitola, kirjasto tai liikuntapaikka) on hyvä, 5 kilometrin vaikutusalueella sijaitsee 4 terveyskeskusta, 4 kirjastoa, 6 hammashoitola sekä useita liikuntapaikkoja, mm. Impivaaran uimahalli. Orikedon palvelukeskuksen sijainti on liitteenä 2. Orikedon palvelukeskuksen vaikutusalue ja palvelut on liitteenä 3.

### 5.2 Saavutettavuus

Olemassa olevan Niuskalan hoitokodin tontti, jonne Orikedon palvelukeskusta suunnitellaan, on hyvin saavutettavissa sekä autolla että linja-autolla. Tuleva Orikedon palvelukeskus sijaitsee linja-autonumero 55 ja 56 päätepysäkin 200 metrin vaikutusalueen sisällä. Myös muiden linja-autolinjojen pysäkkejä sijaitsee 1,5 kilometrin säteellä tulevasta palvelukeskuksesta. Lisäksi alueella on hyvä kevyen liikenteen verkosto. Tuleva Orikedon Palvelukeskus on hyvin saavutettavissa esimerkiksi keskustasta kevyen liikenteen väyliä pitkin. Orikedon palvelukeskuksen saavutettavuus linja-autolla on liitteenä 4.

## 6. PERUSTELUT HUONETILAOHJELMALLE

### 6.1 Tilojen yhteiset perustelut

Koska Paattisten huoltokoti on syrjässä ja huonokuntoinen, on uusien ja riittävi-en toimitilojen saaminen välttämätöntä, jotta yksikkö voi hoitaa sille uskotut tehtävät. Päihdeongelmaisten asumispalveluja selvittävän työryhmän (PAST, päivitetty 15.2.2011) raportissa Paattisten huoltokoti sijoitettaisiin Niuskalan hoitokodin tontille Orikedolle.

Niuskalan hoitokoti ja Paattisten huoltokoti yhdistetään Orikedon palvelukeskukseksi. Toimintaa ei ole tarkoitus laajentaa, vaan tilaohjelma perustuu toiminnan nykyiseen mitoitukseen.

Verrattaessa hankesuunnitelman huonetilaohjelmaa nykyisiin tiloihin on huomattavaa, että tilamäärän kasvu nykyisiin toimitiloihin nähden johtuu siitä, että asuintilat on suunniteltu asianmukaisen kokoisiksi. Uutta nykyisiin tiloihin verrattuna on muun muassa väestösuoja.

## 7. HUONETILAOHJELMA

### 7.1 Huonetilaohjelman kuvaus

Orikedon palvelukeskukseen on tarkoitus sijoittaa kolme eri ryhmäkotiä, joista kaksi ryhmäkotiä on palveluasumista ja yksi ryhmäkoti on tehostettua palveluasumista. Näiden lisäksi on yhteiskäyttötiloja.

#### 7.1.1 Ryhmäkoti A

Ryhmäkoti A:n ohjelma-alaltaan 700 m<sup>2</sup>. Siihen tulee 25 kpl asuinhuoneita, pinta-alaltaan yhteensä 575 m<sup>2</sup>. Asuinhuoneissa on invamitoitettu kylpyhuone. Lisäksi ryhmäkotiin sijoitetaan keittiö, olohuone, khh/kuivaustila, toimisto, näyttöiden otto –wc, henkilökunnan wc, sekä siivoustilat.

#### 7.1.2 Ryhmäkoti B

Ryhmäkoti B on ohjelma-alaltaan 551 m<sup>2</sup>. Siihen tulee yhteensä 19 kpl asuinhuoneita, pinta-alaltaan yhteensä 444 m<sup>2</sup>. Yksi huone on kahden hengen huone, joka on tarkoitettu pariskunnalle, loput huoneet ovat yhden hengen huoneita. Asuinhuoneissa on invamitoitettu kylpyhuone. Lisäksi ryhmäkotiin sijoitetaan keittiö, olohuone, toimisto, henkilökunnan wc, sekä siivoustila.

#### 7.1.3 Ryhmäkoti C

Ryhmäkoti C on ohjelma-alaltaan 689 m<sup>2</sup>. Siihen tulee 25 kpl asuinhuoneita, pinta-alaltaan 582 m<sup>2</sup>. Yksi huone on kahden hengen huone, joka on tarkoitettu pariskunnalle, loput huoneet ovat yhden hengen huoneita. Asuinhuoneissa on

invamitoitettu kylpyhuone. Lisäksi ryhmäkotiin sijoitetaan keittiö, olohuone, toimisto, henkilökunnan wc, sekä siivoustila.

#### 7.1.4 Yhteiskäyttötilat

Oriekedon palvelukeskukseen tulee yhteiskäyttötiloja ohjelma-alaltaan 425 m<sup>2</sup>. Tilaohjelma pitää sisällään sauna- ja wc-, toimisto-, vaatehuollon -, sairaanhoitajan-, varasto- sekä henkilökunnan sosiaali-tiloja. Huonetilaohjelmassa oleva keittiötila on palvelukeittiö, ja sen yhteyteen tulee ruokasali. Väestönsuoja on määritelty ohjelma-alaksi 83 m<sup>2</sup>. Väestönsuoja voidaan ottaa hyötykäyttöön, esimerkiksi harrastekäyttöön.

Liikennetilaille varattu huoneala on yhteensä 711 m<sup>2</sup>, samoin kuin teknisille varattu huoneala on yhteensä 133 m<sup>2</sup>. Yhteensä rakennuksen huoneala on 3 209 m<sup>2</sup>.

Tilaluettelo on liitteenä 5.

## 7.2 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset

Oriekedon palvelukeskuksen tilojen pitää olla tilavat, esteettömät sekä turvallisuusnäkökohdat huomioitu.

Asukashuoneiden tulee olla yhden hengen huoneita, joissa on oma vessa ja suihku, sekä mahdollisuus poikkeustilanteessa jokaisen asukkaan asua eristyksessä huoneessaan. Kahteen ryhmäkotiin tulee yksi kahden hengen huone, jonne voidaan sijoittaa pariskunta.

Jokaisessa ryhmäkodissa pitää olla tupakointitilat.

## 7.3 Järjestelmävaatimukset

Erityisiä järjestelmävaatimuksia ovat muun muassa turvallisuuteen liittyvä tekniikka, hätäaputekniikka, paloturvallisuuteen liittyvä turvatekniikka kaikissa tiloissa ja kulunvalvontajärjestelmät.

## 8. KESTÄVÄ KEHITYS

Paattisten huoltokodin ja Niuskalan hoitokodin toimiessa yhdessä toimipisteessä voidaan henkilöstö- ja muita resursseja parhaiten hyödyntää. Tilojen järjestämisellä toiminnan kannalta järkevästi, saavutetaan säästöjä kokonaiskustannuksissa.

Paattisten huoltokoti sekä Niuskalan hoitokoti ovat vanhoja rakennuksia, eivätkä ne näin ollen enää täytä energiatehokkuuden osalta rakennuksille asetettuja määräyksiä.

Ympäristöministeriön antamissa rakentamismääräyksissä määritellään uudisrakentamisen energiatehokkuuden perusvaatimustaso. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava, että suunniteltu rakennus täyttää rakentamismääräysten vaatimukset. Näin ollen nykyisten rakentamismääräysten mukaisesti toteutettu rakennus on vanhaa energiatehokkaampi.

Uudisrakennuksessa on otettava huomioon rakentamisen ympäristövaikutukset, rakennuksen ja rakennusosien elinkaari sekä tähdättävä terveelliseen ja turvalliseen rakennettuun ympäristöön. Rakennus olisi hyvä suunnitella ja rakentaa siten, että käyttöikä olisi mahdollisimman pitkä ja muunneltavissa tarpeen mukaan.

## 9. YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Tämä hanke ei ole yritysvaikutuksiltaan merkittävä.

## 10. TOTEUTTAMISAIKATAULU

Hankkeen alustava valmistumisaikataulu on 8/2014.

## 11. PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS

### 11.1 Perustamiskustannukset yhteensä ja niiden rahoitus

Perustamiskustannukset ovat tavoitehintalaskelman mukaan 6 555 000 € (alv. 0%). Kustannuslaskelman yhteenveto on liitteenä 6.

Ara on myöntänyt investointiavustusta 7 024 840 € (alv. 0%) asti. Avustettava osuus on 30 % investointikustannuksesta. Investointiavustusta saadaan tähän hankkeeseen siis korkeintaan 2 107 455 €.

Kaupungin maksama vuokra on 508 919,40 €/vuosi.

### 11.2 Omistusmuoto

TVT Asunnot Oy tai mahdollisesti perustettavan TVT Asunnot Oy:n tytäryhtiö omistaa 100 %, jonka vuokralaisena Turun kaupunki on yhdellä vuokrasopimuksella.

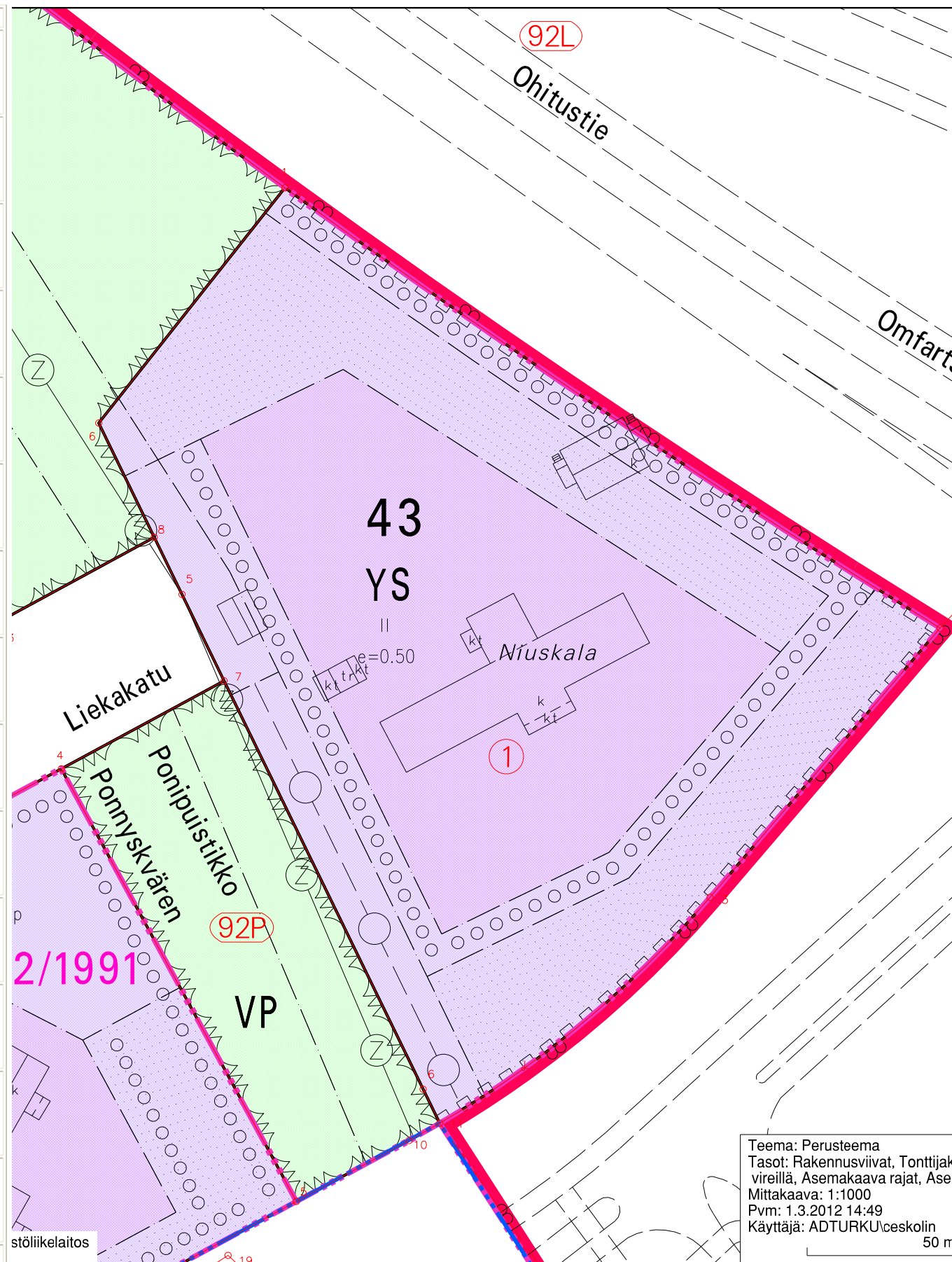
## 12. KÄYTTÄJÄLLE AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

Oriekedon palvelukeskuksen vuokra kaupungin sisäisessä vuokrauksessa olisi Sosiaali- ja terveystoimen osalta 46 289,38 €/k ja Katerinkin vuokra olisi 1 062,43 €/kk. Sosiaali- ja terveystoimen vuosivuokra olisi 555 472,56 €/vuosi ja Katerinkin vuosivuokra olisi 12 749,16 €/vuosi.

Nykyinen Niuskalan hoitokodin ja Paattisten huoltokodin sisäinen vuokra vuonna on 25 714,13 €/kk Sosiaali- ja terveystoimen osalta ja Katerinkin osalta 2 172,56 €/kk vuonna 2012. Uudet tilat lisäävät Sosiaali- ja terveystoimen vuokrakustannuksia näin ollen 20 575,25 €/kk ja Katerinkin osalta vuokra laskee 1 110,13 €/kk. Vuokralaskelma on liitteenä 7.

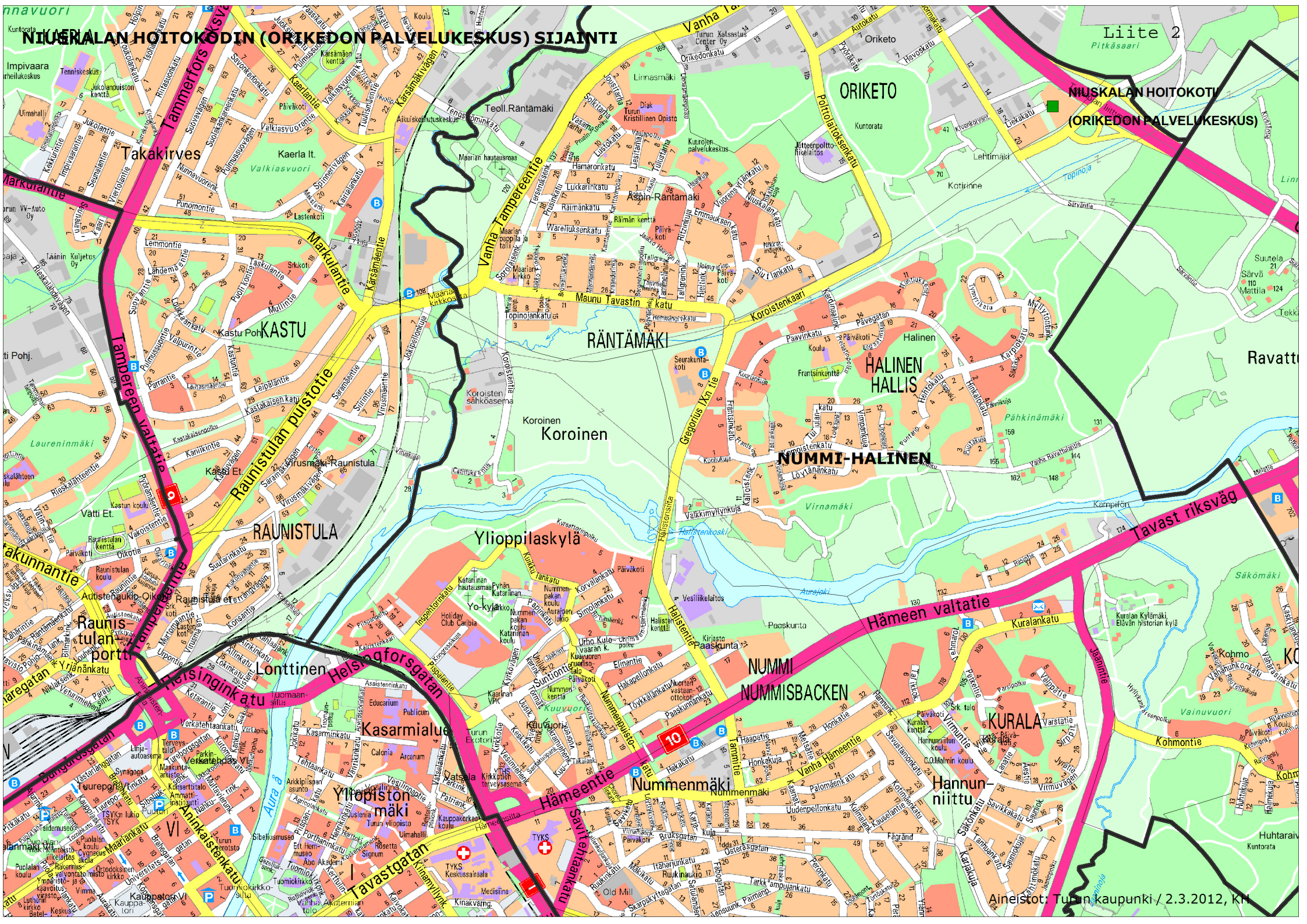
Hyväksyessään hankesuunnitelman hallintokunta sitoutuu osaltaan hankkeen vuokrakustannuksiin.

Määräysnumero	Ulkoasu	selitys
		ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:@@
2.04	YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
4.01	TT	Teollisuusrakennusten korttelialue.
4.03	TY	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
5.01	VP	Puisto.
5.02	VL	Lähivirkistysalue.
12.012	— · — · —	Eri kaavojen välinen raja.
12.03	—	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
12.04	- - - - -	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
12.10	31	Korttelin numero.
12.124	Kuormakat	Alueen nimi.
12.17	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
12.20	e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan @@
12.27	□	Rakennusala.
12.42	⋯	Istutettava alueen osa.
12.43	○ ○ ○ ○	Istutettava puurivi.
12.44	—	Katu.
12.58	— ( ) —	Voimansiirtojohtoa varten varattu alueen osa.
12.580	—	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
12.581	— ( ) —	Maanalaista johtoa / vesijohtoa varten varattu alueen osa.



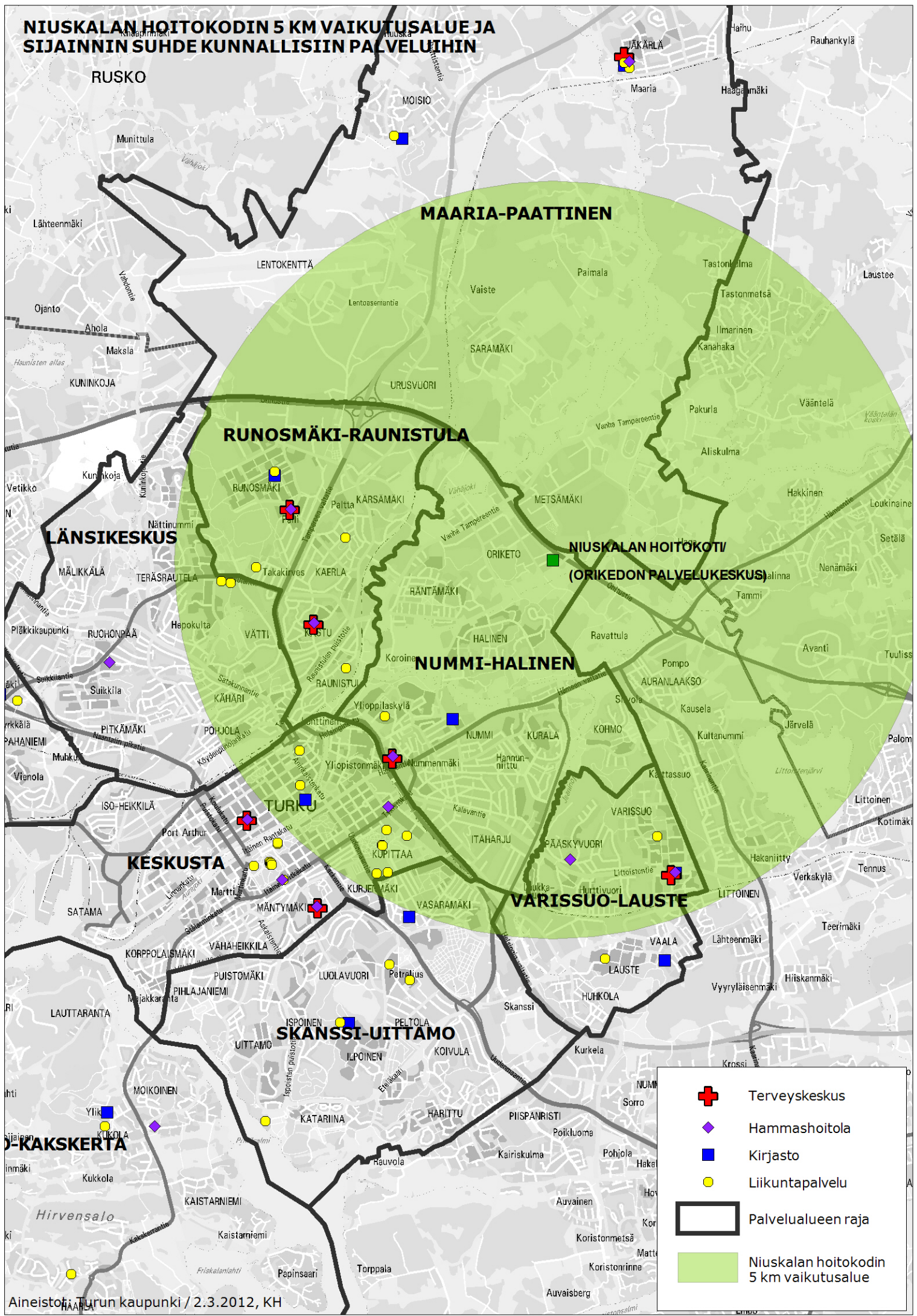


# NIJUSKALAN HOITOKODIN (ORIKEDON PALVELUKESKUS) SIJAINNIT












**NIJUSKALAN HOITOKOTI  
(ORIKEDON PALVELUKESKUS)**

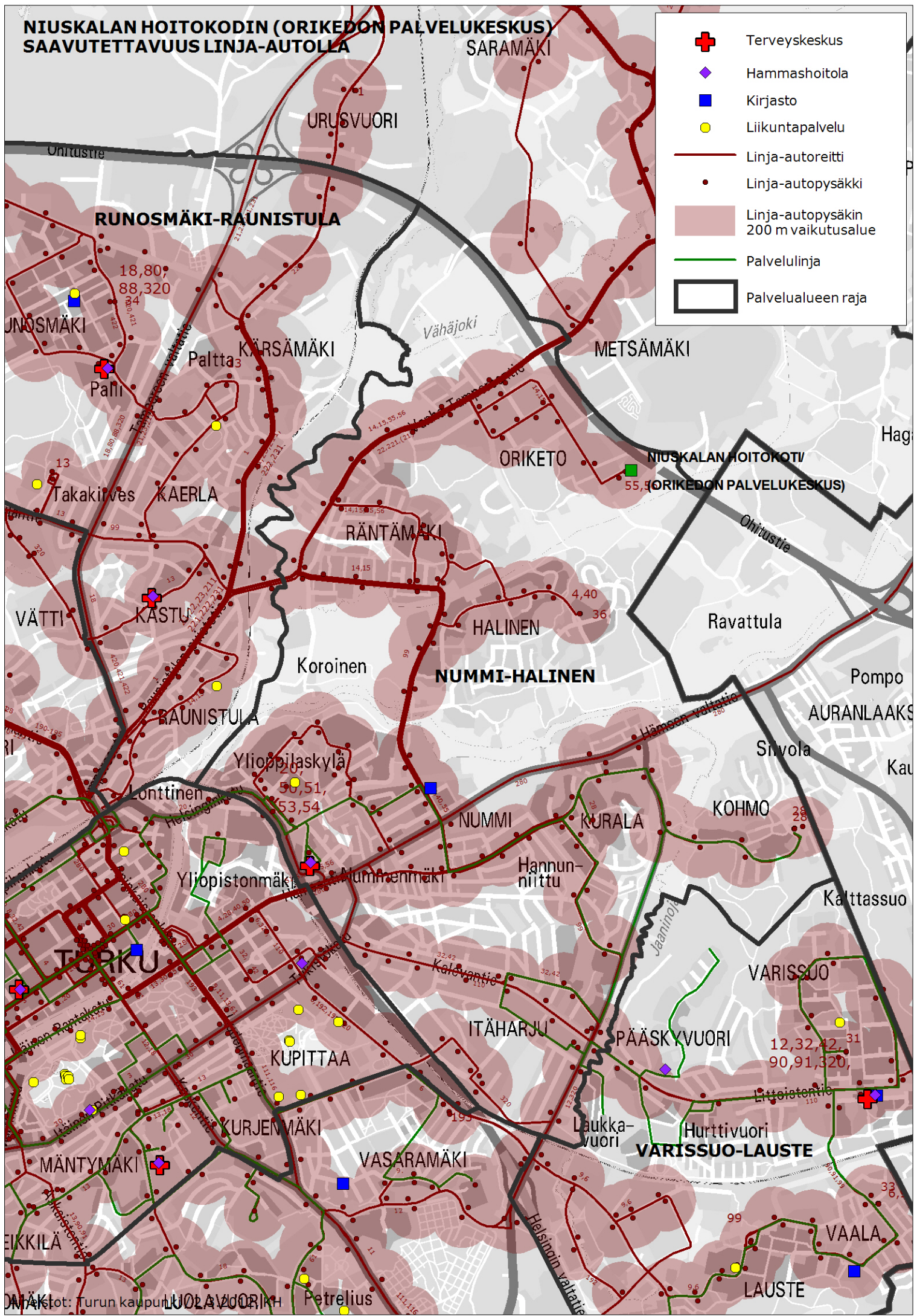
**NIUSKALAN HOITOKODIN 5 KM VAIKUTUSALUE JA SIJAINNIN SUHDE KUNNALLISIIN PALVELUITHIN**



	Terveyskeskus
	Hammashoitola
	Kirjasto
	Liikuntapalvelu
	Palvelualueen raja
	Niuskalan hoitokodin 5 km vaikutusalue

**NIUSKALAN HOITOKODIN (ORIKEDON PALVELUKESKUS) SAAVUTETTAVUUS LINJA-AUTOLLA**

	Terveyskeskus
	Hammashoitola
	Kirjasto
	Liikuntapalvelu
	Linja-autoreitti
	Linja-autopysäkki
	Linja-autopysäkin 200 m vaikutusalue
	Palvelulinja
	Palvelualueen raja



Hanke:  
1 2 Orikedon palvelukeskus(20.3.12)

Vaihe:  
Paikkakunta: Turku  
Haahtela-ind.: 77,0 / 1.2012  
Hintataso: 76,5 / 3.2012  
Laajuus: 3 209 m2, 3 731 brm2, 12 769 rm3  
Hankekoko: 3 732 brm2

## TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>
A			<b>Huoneisto</b>			
A			ashuone	18,0	25,0	450
A			inva wc+ph	5,0	25,0	125
A			Keittiö	26,0	1,0	26
A			Olohuone	50,0	1,0	50
A			khh	12,0	1,0	12
A			Toimistohuone	20,0	1,0	20
A			Näytteiden otto	6,0	1,0	6
A			Wc-huone, inva	5,0	1,0	5
A			Siivous	6,0	1,0	6
<b>Yhteensä</b>					<b>57</b>	<b>700</b>
B			<b>Huoneisto</b>			
B			as huone	18,0	18,0	324
B			Wc-huone, inva	5,0	18,0	90
B			ashuone	25,0	1,0	25
B			Wc-huone, inva	5,0	1,0	5
B			Keittiö	26,0	1,0	26
B			Olohuone	50,0	1,0	50
B			Toimistohuone	20,0	1,0	20
B			Wc-huone, inva	5,0	1,0	5
B			Siivous	6,0	1,0	6
<b>Yhteensä</b>					<b>43</b>	<b>551</b>
C			<b>Huoneisto</b>			
C			ashuone	18,0	24,0	432
C			Wc-huone, inva	5,0	24,0	120
C			ashuone	25,0	1,0	25
C			Wc-huone, inva	5,0	1,0	5
C			Keittiö	26,0	1,0	26
C			Olohuone	50,0	1,0	50
C			Toimistohuone	20,0	1,0	20
C			Wc-huone, inva	5,0	1,0	5
C			Siivous	6,0	1,0	6

## TAVOITEHINTA

Sivu 2/3

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>
<b>Yhteensä</b>					<b>55</b>	<b>689</b>
<b>D</b>			<b>Yhteiskäyttöiset tilat</b>			
D			Palvelukeittiö	36,0	1,0	36
D			Ruokasali	70,0	1,0	70
D			Wc-huone, inva	4,0	2,0	8
D			khh	20,0	1,0	20
D			liinav.var.	15,0	1,0	15
D			likavaatevar.	5,0	1,0	5
D			Siivous	5,0	1,0	5
D			vss lääkevarastona	10,0	1,0	10
D			Toimenpide	15,0	1,0	15
D			Toimistohuone	10,0	2,0	20
D			hk taukotila	24,0	1,0	24
D			Toimistohuone	15,0	2,0	30
D			Toimistohuone	10,0	2,0	20
D			Varasto	40,0	1,0	40
D			Pukuhuone	30,0	1,0	30
D			Pesuhuone	2,0	2,0	4
D			vss Wc:nä	2,0	1,0	2
D			vss hk sos tila	10,0	1,0	10
D			vss suihku hk	2,0	1,0	2
D			vss wc:nä	5,0	1,0	5
D			vss kerhohuoneena	24,0	1,0	24
D			vss pukuhuoneena	9,0	1,0	9
D			vss pesuhuoneena	9,0	1,0	9
D			vss saunana	8,0	1,0	8
D			vss inva wc:nä	4,0	1,0	4
<b>Yhteensä</b>					<b>30</b>	<b>425</b>
<b>E</b>			<b>Huoneisto</b>			
E			Jakava liikenne (käytävät)	50,0	12,6	629
E			Osastoiva liikenne (porrashuone)	20,0	4,0	80
E			Tuulikaappi	2,0	1,0	2
E			tekniset tilat	60,0	2,0	120
E			Tekniikkakomero	4,0	2,0	8
E			vss tekniikkakomeronä	4,0	1,0	4
E			Tekniikkakomero	1,0	1,0	1
<b>Yhteensä</b>					<b>24</b>	<b>844</b>
<b>Yhteensä</b>					<b>209</b>	<b>3 209</b>

Hanke:  
1 4 Orikedon palvelukeskus(26.3.12)lisätty  
sprikler

Vaihe:  
Paikkakunta: Turku  
Haahtela-ind.: 77,0 / 1.2012  
Hintataso: 76,5 / 3.2012  
Laajuus: 3 209 m2, 3 731 brm2, 12 769 rm3  
Hankekoko: 3 732 brm2  
Jakaja: 3 209 m2

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
<b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>	718 000	224	11,0
<b>B2 Rakennustekniset työt</b>	4 213 000	1 313	64,3
<b>B3 LVI-työt</b>	692 000	216	10,6
<b>B4 Sähkötyöt</b>	522 000	163	8,0
<b>B5 Erillishankinnat</b>	16 000	5	0,2
<b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>	<b>6 161 000</b>	<b>1 920</b>	<b>94,0</b>
<b>Muut kustannukset</b>			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	394 000	123	6,0
<b>Muut kustannukset</b>	<b>394 000</b>	<b>123</b>	<b>6,0</b>
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>6 555 000</b>	<b>2 043</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero 23% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 508 000	470	
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>8 062 000</b>	<b>2 512</b>	

**Vuokralaskelma Orikedon palvelukeskuksen uudisrakennuksesta**

TURUN KAUPUNKI

Tilaliikelaitos / Leevi Luoto

25.4.2012

Hankkeen lähtötiedot Orikedon palvelukeskuksen tontille toteutetaan 3 209 m<sup>2</sup> laajuinen uudisrakennus TVT Asunnot Oy:n toimesta. TVT Asunnot vuokraa kohteen Turun Tilaliikelaitokselle, joka vuokraa kohteen edelleen sosiaali- ja terveystoimelle tässä laskelmassa esitetyllä hinnoittelulla.

Vuokrattava laajuus Sote 3 173,0 htm<sup>2</sup>  
Katerinki 36,0 htm<sup>2</sup>

Ulos maksettava vuokra TVT Asunnot Oy perii kohteesta vuokraa 508 919,40 €/v. Tämä vuokra sisältää pääomakustannusten lisäksi lämmityksen, käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon.

Sisäinen vuokra	ulos maksettava vuokra	13,22 €/m <sup>2</sup> /kk
	hallinnointipalkkio	0,12 €/m <sup>2</sup> /kk
	vuosikorjausraha	0,22 €/m <sup>2</sup> /kk
	siivous	1,20 €/m <sup>2</sup> /kk
	<b>yhteensä</b>	<b>14,76 €/m<sup>2</sup>/kk</b>
		47 351,81 €/kk
		568 221,72 €/v

Vuokra käyttäjittäin

**Sote**

vuokrattava laajuus	3 173,0 htm <sup>2</sup>
vuokra yhteensä	46 289,38 €/kk
	555 472,56 €/v

**Katerinki**

vuokrattava laajuus	36,0 htm <sup>2</sup>
vuokra yhteensä	1 062,43 €/kk
	12 749,16 €/v