



IKÄÄNTYNEIDEN PERHEHOITOKYLÄ
TURUSSA
Tilatarveselvitys

WSP Finland Oy
8.10.2021

Sisällys

1	JOHDANTO	2
1.1	Perhehoitolaki 20.3.2015 /263	2
1.2	Tarveselvityksen tavoite	3
1.3	Tarveselvityksen laadinta ja osapuolet	3
2	NYKYTILANTEEN KUVAUS	4
2.1	Kotihoito ja tehostettu palveluasuminen	4
2.2	Perhehoitokodit	4
2.3	Perhehoitokylät	5
3	TOIMINNAN MUUTOS JA SEN SEURAUKSET	5
3.1	Lähtökohta	5
3.2	Perhehoitokylä-konsepti	5
4	TULEVA TILATARVE JA TILOJEN VAATIMUKSET	6
4.1	Yleistä	6
4.2	Toiminta	6
4.3	Asukkaat	7
4.4	Perhekodin tilat	7
4.4.1	Yleistä	7
4.4.2	Asukkaan oma huone ja wc-tila	7
4.4.3	Perhekodin yhteinen oleskelutila	7
4.4.4	Keittiö	8
4.4.5	Muut perhekodin tilat	8
4.5	Perhehoitajan yksityistila	8
4.6	Perhekodin ja -hoitokylän yhteiset tilat	9
4.6.1	Perhekotien yhteiset tilat, kylätalo	9
4.6.2	Perhekodin ulkotilat ja korttelipiha	9
4.6.3	Liikenne	9
4.6.4	Tekniset tilat, väestönsuoja, kiinteistöhuolto, jätehuolto	10
4.7	Alustava tilaohjelma ja perustelut tilamäärille	10
5	PERHEHOITOKYLÄN RATKAISUVAIHTOEHTOJA	10
6	TALOUELLISET VAIKUTUKSET	11
7	PALVELUN JÄRJESTÄMISTAPAEHDOTUS, YHTEENVETO	11
8	LIITTEET	12

1 JOHDANTO

Varsinais-Suomen alueen kunnat ovat laatineet yhteistyössä Terveystieteiden laitoksen 1326/2010 edellyttämän Varsinais-Suomen sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämissuunnitelman. Järjestämissuunnitelma koskee 23 kuntaa ja se päivitettiin viimeksi vuosille 2019-2020. Viimeisin päivitys pohjautuu pääosin niille kehittämistarpeille, joita nousi esiin sote- ja maakuntauudistuksen valmistelun yhteydessä. Järjestämissuunnitelman yksi kärkiteema on ikääntyneiden kuntoutus-, hoito ja hoivapalvelut.

Turun kaupunginvaltuusto hyväksyi vuoden 2020 budjetin yhteydessä sopeuttamisohjelman, joka sisältää tavoitteita seuraavan 5 vuoden ajanjaksolle. Sopeuttamisohjelma sisältää hyvinvointialaa koskevia toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on lisätä tehostetun palveluasumisen paikkoja sekä lyhytaikaisen intervallihoidon käyttöä. Sopeuttamisohjelmassa on esitetty tavoite nostaa välimuotoisten asumispalvelujen kattavuus 3 %:iin 75 vuotta täyttäneistä.

Ikääntyneiden perhehoitokylän tilantarveselvitys on seuraava askel Turun kaupungin uuden, ikääntyneiden perhehoitopalvelukonseptin kehittämiseksi. Ikääntyneiden perhehoitokylä -konsepti ja sen toiminta perustuu Perhehoitolakiin 2015/263, jossa määritetään iäkkäiden perhehoidon järjestäminen. Tilantarveselvitys sisältää kuvauksen uuden välimuotoisen asumispalvelun toiminnallista ja tilatarpeista.

Turussa ikääntyneiden perhehoito on tarkoitus järjestää julkisen tahon rakennuttamassa ja omistamassa kiinteistössä, jossa perhehoitajat toimivat toimeksiantosuhteessa perhehoitolain mukaisesti.

Turun kaupungin tavoitteena on perustaa perhehoitokylä, joka tarjoaa lyhytaikaista perhehoitoa ikääntyneille. Tilat toteutetaan siten, että myös pitkäaikainen hoito on mahdollista tulevaisuudessa.

1.1 Perhehoitolaki 20.3.2015 /263

Perhehoitolaki luo perustan nykyiselle iäkkäiden perhehoitotoiminnalle.

Perhehoitolain tarkoituksena on turvata perhehoidon asukkaille *”Perheenomainen ja hoidettavien tarpeiden mukainen perhehoito. Perhehoidon tavoitteena on antaa perhehoidossa olevalle henkilölle mahdollisuus kodinomaiseen hoitoon ja läheisiin ihmissuhteisiin sekä edistää hänen perusturvallisuuttaan ja sosiaalisia suhteitaan.”*

Perhehoitolaissa määrätään, että toimeksianto-suhteisessa, yhden perhehoitajan asumisyksikössä voi olla 4 hoidettavaa asukasta ja kahden perhehoitajan yksikössä voi olla 6 hoidettavaa asukasta.

1.2 Tarveselvityksen tavoite

Tilatarveselvityksen tavoitteena on määrittää iäkkäiden perhehoitoasumista varten rakennettavan uudisrakennuksen tilatarpeet, tilayhteydet ja koota tulevaa jatkosuunnittelua varten tilaohjelma. Tarveselvitystä on tarkoitus käyttää palveluasumisen konseptina jatkossa toteutettavissa Turun perhehoitokylähankkeissa.

Osana tarveselvityksen laatimistyötä, valmista tilaohjelmaa sovitettiin olemassa olevaan, Turun kaupungin omistamaan tonttiin esimerkinomaisesti.

Palvelukonseptin mukainen Turun kaupungin iäkkäiden perhehoitokylä tulee muodostumaan useasta perhekodista, lähi- ja korttelipihoista sekä asuntojen ulkopuolisista yhteiskäyttötiloista.

Tarveselvityksen yhtenä tavoitteena on toteuttaa tilaohjelma perhehoitokylälle, jossa asuu 40 ikääntynyttä asukasta sekä perhehoitoyksikön asukkaista ja toiminnasta vastaavat perhehoitajat.

Tässä tarveselvityksessä on otettu lähtökohdaksi, että perhehoitokylässä on 10 neljän asukkaan perhekotia. Vaihtoehtona voisi olla esimerkiksi kokonaisuus, jossa on 7 neljän asukkaan kotia ja 2 kuuden asukkaan perhekotia.

Asunnot suunnitellaan siten, että ne ovat muunneltavissa myös muuhun palveluasumiskäyttöön.

Perhehoitolain mukaisesti asukkaista vastaavat perhehoitajat asuvat ympärivuorokautisesti perhehoitokotiin kuuluvissa hoitajan asuintiloissa. Perhehoitokonseptin mukaan perhehoitajat maksavat kunnan omistamista, henkilökohtaisista asuintiloistaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran. Suomen ensimmäinen ja toistaiseksi ainoa uudisrakennushankkeena toteutettu perhehoitokylä on otettu käyttöön Kaarinassa syksyllä 2014.

1.3 Tarveselvityksen laadinta ja osapuolet

Tarveselvitys ja tilaohjelma on koottu Turun konsernihallinnon toimitilajohtamisyksikön ja WSP Finland Oy:n kanssa yhteistyössä. Turun kaupungin hyvinvointialan vanhus- ja vammaispalveluyksikön ja toimitilajohtamisen edustajat ovat osallistuneet tilatarveselvityksen sisällön tuottamiseen koko hankkeen ajan. Selvityksen sisältöä on kerätty mm. haastattelemalla mainittujen tahojen edustajia. Perhehoidosta vastaavien tahojen lisäksi on haastateltu viranomaisien edustajia.

Ohjausryhmä

Turun kaupungin konsernihallinto, toimitilajohtaminen

Tilacontroller Saku Lehtiö

Tilacontroller Johanna Koskinen-Koski

Toimitilapäällikkö Kirsi Eronen

Toimitilapäällikkö Minna Juselius

Turun kaupungin hyvinvointiala, vanhus- ja vammaispalvelut

Palvelualuejohtaja Sari Ahonen

Projektijohtaja Outi Korpelainen

Turun kaupungin perhehoidon kuntavastaava Taru Miettinen

Haastatellut henkilöt**Turun kaupungin konsernihallinto, toimitilajohtaminen**

Järjestämisjohtaja Antti Parpo

Turun kaupungin hyvinvointiala, vanhus- ja vammaispalvelut

Palvelualuejohtaja Sari Ahonen

Turun kaupungin perhehoidon kuntavastaava Taru Miettinen

Varsinais-Suomen perhehoitoyksikkö

Ikäihmisten palvelujohtaja Seija Sjöblom, Perhehoitokylä Säde, Kaarina

Perhehoidon koordinaattori Vilja Tuominen

Perhehoitaja Tarja Riitamo, Perhehoitokylä Säde, Kaarina

Perhehoitoliitto

Kehittämispäällikkö Maria Kuukkanen

Tarveselvityksen laatijat, WSP Finland Oy

Projektinjohtaja Mervi Savolainen

Projektipäällikkö Ari Haikola

Hankesuunnittelija Mika Järvinen

2 NYKYTILANTEEN KUVAUS

2.1 Kotihoito ja tehostettu palveluasuminen

Ajan mittaan jokaisen ikääntyneen toimintakyky heikkenee ja kodin ulkopuolisen avun sekä hoidon tarve kasvaa. Kunnan tai kaupungin järjestämä kotihoito on palvelu, joka tukee iäkkäiden selviytymistä kotona mahdollisimman pitkään. Kun tarvitaan vaativaa, ympärivuorokautista hoitoa, vaihtoehtona on kaupungin järjestämänä tehostettu palveluasuminen, joka on raskas ja kallis hoitomuoto.

Nykytilanteessa on usein tarve kotihoitoa vaativammalle, mutta tehostettua palveluasumista kevyemmälle hoidolle. Asiakkaiden iän karttuessa perussairaukset, yksinäisyys, masentuneisuus, turvattomuus sekä alkavat muistisairaudet lisääntyvät ja kotihoidon tuki ei riitä.

2.2 Perhehoitokodit

Varsinais-Suomen alueen perhehoitopalvelu perustuu perhehoitajien itse perustamiin perhehoitoyksiköihin. Toimeksiantosuhteessa olevat perhehoitajat pitävät perhekotia useimmiten omakotikiinteistössä, joka on ollut alunperin perhehoitajan tai perhehoitajapariskunnan yksityiskoti. Perhehoitokotien valvonnasta vastaa kunta.

Yksityiskoteihin perustettavat perhehoitokodit säästävät hoitomuodon perustamiskuluja, mutta toisaalta käytössä olevien yksityiskotikiinteistöjen muuntautumismahdollisuudet perhehoitoa varten ovat rajalliset. Tällä hetkellä Varsinais-Suomeen perustettujen perhekotien lukumäärä on tarpeeseen nähden riittämätön. Varsinais-Suomen 23 kunnan ikäihmisten perhehoidon asiakkaiden valinnasta ja perhehoidon järjestämisestä vastaa Varsinais-Suomen perhehoitoyksikkö.

2.3 Perhehoitokylät

Suomessa on yksi perhehoitokylä, joka tilat on alusta alkaen suunniteltu pitkä- tai lyhytaikaista perhehoitoa varten. Perhehoitokylä, koostuu viidestä perhehoitokodista, jossa asuu 20 ikäihmistä. Kaarinan Säde valmistui ja otettiin käyttöön syyskuussa 2014. Suomessa ei toistaiseksi ole muita perhehoitokylä.

3 TOIMINNAN MUUTOS JA SEN SEURAUKSET

3.1 Lähtökohta

Turun kaupungin sopeuttamisohjelman mukaan tulevien 5 vuoden aikana lisätään tehostetun palveluasumisen paikkoja sekä lyhytaikaisen intervallihoidon käyttöä. Samalla ajanjaksolla lisätään merkittävästi välimuotoisten asumispalvelujen tarjontaa.

Välimuotoisen asumisen ratkaisuja ovat esimerkiksi yhteisöllinen senioriasuminen, tuettu asuminen, palveluasuminen ja perhehoito. Yhteistä välimuotoisen asumisen ratkaisuille on se, että asuminen ja palvelut on erotettu toisistaan.

Sopeutusohjelman vanhuspalvelujen rakennemuutoksen keskeinen tavoite on ikääntyneiden palvelurakenteen keventäminen. Tämän myötä mahdollistetaan vanhuskeskusten pitkäaikaisesta laitoshoidosta sekä kotihoidon intensiivisimmästä palveluluokasta luopuminen seuraavan 5 vuoden aikana.

Ikäihmisten palveluja kehitettäessä on olennaista kohdentaa huomio erityisesti ikäihmisten toimintakykyyn ja hyvinvointiin, ikäihmisten asumisen olosuhteisiin sekä ikäihmisten sote-palvelujen palvelurakenteeseen ja toimintokäytänteisiin.

Tulevaisuudessa välimuotoinen asuminen ja ikääntyneiden perhehoito sijoittuvat kotihoidon ja tehostetun palveluasumisen rinnalle, osaksi ikääntyneiden palvelukokonaisuutta. Välimuotoisella asumisella tarkoitetaan asumista, joka on kotona asumisen ja tehostetun palveluasumisen välillä.

Turun kaupunki on ryhtynyt kehittämään välimuotoisen asumisen toimintamallia vastaamaan tulevaisuuden tarpeita. Yhtenä ratkaisuna on ryhdytty kehittämään perhehoitokylä-konseptiä.

Tavoitteena on perustaa perhehoitokylä, joka tarjoaa lyhytaikaista perhehoitoa ikääntyneille. Lyhytaikainen perhehoito sopii esimerkiksi omaishoitajan vapaapäivien sijaishoidoksi. Perhehoitokylän asunnot toteutetaan siten, että myös pitkäaikainen hoito on mahdollista jatkossa.

Ikääntyvien perhehoito tulee täydentämään Turun kaupungin tilapäishoidon palvelutarjontaa eikä se korvaa jo olemassa olevia hoitomuotoja. Lyhytaikaisella perhehoidolla on tärkeä merkitys omaishoitajien työn tukena. Perhehoitajien määrä ja hoitopaikkojen määrä kasvavat perhekotikonseptin käyttöön ottamisen myötä.

3.2 Perhehoitokylä-konsepti

Perhehoito sijoittuu hoitomuotona kotihoidon ja ympärivuorokautisen hoidon välimaastoon tarjoten turvallisen hoidon ja hoivan perhehoitajan kodissa.

Ikääntyneiden perhehoitokylä muodostuu useasta perhekodista, joissa jokaisessa asuu asukkaiden lisäksi oma perhehoitaja tai mahdollisesti perhehoitajina toimiva pariskunta. Perhehoidon peruslähtökohtana on koti, missä ikäihmiset ja perhehoitajat asuvat ympärivuorokautisesti. Ikäihmisten perhehoito mahdollistaa inhimillisen, kotoisan ja turvallisen arjen, hoivan ja huolenpidon.

Ikäihmisten perhehoidossa perhehoitaja huolehtii asukkaista ja samalla itse myös asuu perhehoitokodissa. Perhekoti on yksi kokonaisuus, joka sisältää asukkaiden asuintilat ja hoitajan oman, yksityisen tilan sekä mahdollisia aputiloja. Perhehoitaja tekee toimeksiantosopimuksen kunnan kanssa ja samalla perheasunnon yhteydessä olevasta perhehoitajan käyttöön tarkoitettusta tilasta erillisen vuokrasopimuksen.

Perhehoitokylässä on perhekotien ohella yhteisiä tiloja ja toimintoja. Useamman yksikön yhteisessä kylässä hoitajat voivat saada apua ja tukea toisiltaan, asukkaat tutustuvat toisiinsa ja voivat viettää aikaa yhdessä ja koko kylälle voidaan järjestää yhteistä ohjelmaa. Samoin kylän yhteiset piha-alueet ovat kaikkien käytössä.

Perhehoitoa voidaan järjestää joko lyhyt- tai pitkäaikaisena asumisena. Lyhytaikainen perhehoitojakso kestää yleensä noin 1-21 vrk, mm. omaishoitajan vapaapäivien ajan. Pitkäaikaisessa hoidossa asukas asuu kodissa pysyvästi, kunnes esim. toimintakyvyn heikkeneminen voi johtaa siirtymiseen tehostetumman hoivan piiriin.

Perhehoitokylän toteuttaminen uudisrakennushankkeena mahdollistaa turvallisten, esteettömien ja toiminnallisesti laadukkaiden tilojen hankinnan. Tilankäytön tehokkuus ja tilaratkaisujen muuntojoustavuus voidaan huomioida uudiskohteen suunnitteluvaiheessa.

4 TULEVA TILATARVE JA TILOJEN VAATIMUKSET

4.1 Yleistä

Perhehoitokodin ja -kylän tilat suunnitellaan voimassaolevien määräysten ja perhekoteja koskevien ohjeiden mukaan.

Tarveselvitystyössä on perhehoitokylän laajuustavoitteena ollut tarjota koti yhteensä 40 ikäihmiselle. Jos kaikki perhekodit ovat neljän asukkaan koteja, tulee kylään yhteensä 10 perhekotiyksikköä. Tässä selvityksessä esitetty ratkaisu perustuu neljän asukkaan ja yhden perhehoitajan perusyksiköihin.

4.2 Toiminta

Asuminen ja arjen sujuminen perhekodissa perustuu perhekodin asukkaiden ja perhehoitajan väliseen kanssakäymiseen. Sen lähtökohtina ovat yhteisöllisyys ja perheen arkeen osallistuminen ikäihmisen tarpeet huomioiden.

Perhehoitaja ohjaa ja valvoo asukkaiden päivittäistä hyvinvointia. Aktiiviset asukkaat voivat olla avuksi arjen askareissa toimintakykynsä mukaan.

Perhekodin arki koostuu mm. yhteisistä aterioista, keskustelu- ja kahvihetkistä, ulkoilusta ja levosta. Miellyttävä ja virkistävä kanssakäyminen muiden asukkaiden kanssa ja turvallinen yksityisyys omissa tiloissa tukevat hyvää asumista.

Asukkailla voi käydä vapaasti vieraita. Perhekodissa käy omaisten ja vieraiden lisäksi myös osa-aikaisia työntekijöitä ja vapaaehtoisia esim. yhteistä toimintaa tarjoten.

4.3 Asukkaat

Perhehoitoon tulevat ikäihmiset voivat sairastaa mm. alkavaa tai keskivaiheen muistisairautta, joka vaikuttaa mm. tilojen hahmottamiseen. Asukkailla saattaa olla käytössä liikkumisen apuvälineitä, kuten rollaattoreja.

Yleensä asukkaat tulevat yksittäin, mutta mahdollisesti voi kyseeseen tulla myös pariskunta.

4.4 Perhekodin tilat

4.4.1 Yleistä

Kaikkien perhekodin tilojen tulee olla selkeitä, esteettömiä ja turvallisia käyttää, kodinomaisuudesta tinkimättä. Perhekodissa tulee olla mahdollista käyttää ja säilyttää erilaisia apuvälineitä. Lähtökohtaisesti perhehoitoon tulevilla ikäihmisillä ei ole pyörätuolia, mutta sen käyttömahdollisuus pitää ottaa huomioon.

Kodinomaisuuden lisäksi suunnittelussa on huomioitava mm. ikkunoiden kautta tuleva luonnonvalo ja huoneista avautuvat näkymät ulos, myös pimeänä vuodenaikana. Huoneakustiikkaan on kiinnitettävä huomioita, jotta kuulolaitteiden käyttö on mahdollista. Terrassi ja lähipiha ovat erittäin tärkeitä viihtyisyyden lisätekijöitä. Asunnon ulkopuolen tapahtumien havainnointi lisää viihtyvyyttä ja antaa virikkeitä.

4.4.2 Asukkaan oma huone ja wc-tila

Asukkaan omassa käytössä on tarkoituksenmukaiset, henkilökohtaiset tilat lepoa ja omaa rauhaa varten. Huoneeseen kuuluu oma esteetön wc- ja suihkutila. Huoneen ja wc-tilan tulee olla riittävän tilavia apuvälineellä liikkumista varten. Huone tarjoaa mahdollisuuden rauhalliseen oleskeluun ja lepoon.

Lyhytaikaisessa hoidossa asuinhuone on valmiiksi kalustettu. Kiinteiden kaappien lisäksi huoneessa on hoitosänky, pöytä, nojatuoli ja säilytyskaluste henkilökohtaisia tavaroita varten. Huoneiden suunnittelussa otetaan myös huomioon mahdollisuus pitkäaikaiseen asumiseen, jolloin huoneessa voidaan tarvita enemmän säilytystiloja kuin lyhytaikaisessa perhehoidossa.

Tiloissa ei varauduta teknisten apuvälineiden kuten henkilönostimien käyttöön. Pyörätuolin käytön on oltava mahdollista kaikissa tiloissa.

4.4.3 Perhekodin yhteinen oleskelutila

Perhekodin sydän on yhteistilat, jotka mahdollistavat ruoanlaittoon osallistumisen, ruokailun, seurustelun, pelailun, tv:n katselun ja muut tavanomaiset kodin yhteiset toiminnot. Ruokailu, ruoan valmistus, vapaa-ajantoiminta ja kanssakäyminen tapahtuu suurelta osin oleskelutilassa olevan keittiösaarekkeen, pöytäryhmän ja istuinryhmän ympärillä sekä säiden salliessa oleskelutilasta aukeavalla perhekodin terassilla.

Kodin yhteinen ja monikäyttöinen oleskelutila kalusteineen on kaikkien käytettävissä koko ajan. Sohvan sijasta yksittäiset tuolit ovat käyttäjien kannalta parempi vaihtoehto. Luonnon ja sen ilmiöiden

tarkkailumahdollisuus sisällä asunnon ikkunoista tai ulkona mitä monipuolisimmin tavoin merkitsee hyvin paljon ikäihmisille.

Perhekotiin kuuluu lisäksi pääasiassa perhehoitajan päivittäisiin työtehtäviä palvelevia tiloja kuten keittiö, kodinhoitohuone, varastotilat.

Perhekodissa on yksi pääsisäänkäynti. Toinen ulko-ovi johtaa oleskelutilasta terassille. Pää- ja terassioven sekä terassin käyttö tulee suunnitella huomioiden muistisairaiden asukkaiden valvottavuus. Tarvittaessa terassilta poistumista voidaan rajoittaa kaiteiden ja suljettavan portin avulla.

4.4.4 Keittiö

Kaikki päivittäiset ateriat, viikon jokaisena päivänä valmistetaan lähtökohtaisesti perhekodissa. Keittiön toimivuus ja riittävät säilytystilat ruoka-aineiden varastointia varten ovat ensisijaisen tärkeitä. Perhekodin hankintoja tehdään yleensä suurissa erissä, joten kuiva- ja kylmäsäilytystiloja tarvitaan paljon.

Asukkailla on mahdollisuus toimia itsenäisesti keittiössä valvomatta. Keittiön laitteissa ja kalusteissa varaudutaan sähköisiin turvatoimiin ja lukituksiin vuorokauden ajat huomioiden.

Keittiötila liittyy välittömästi oleskelutiloihin siten, että keittiössä toimiva hoitaja voi seurata asukkaiden toimia yhteistiloissa.

4.4.5 Muut perhekodin tilat

Perhekodin eteinen ja käytävät mitoitetaan riittävän väljiksi rollaattorilla liikkumista ajatellen. Liikkumista helpottavat kaiteet seinillä.

Perhekodin ylläpito edellyttää päivittäistä vaatehuoltoa ja siivoamista. Vaatehuollon sujuvuus edellyttää kiinteiden laitteiden ja kojeiden tarkoituksenmukaista sijoittelua. Kodinhoidon varusteita ovat mm. pesukone, kuivausrumpu, kuivauskaappi, mankeli, lakananvetolaite.

Siivoustilat voidaan sulkea niin, etteivät asukkaat pääse tiloihin omatoimisesti. Asukkailla on mahdollisuus osallistua vaatehuoltoon ja siivoukseen ohjatusti.

Rollaattorien säilytys ja pesumahdollisuus järjestetään ulko-oven läheisyyteen.

Perhekodin omia varastotiloja voidaan sijoittaa myös yhteiseen irtaimistovarastoon. Pitkäaikaisessa hoidossa varastotilan tarve kasvaa.

4.5 Perhehoitajan yksityistila

Jokaisen perhekodin yhteydessä on perhehoitajan (tai perhehoitajapariskunnan) yksityistilat. Perhehoitajan tila on omalla sisäänkäynnillä ja omalla pihalla varustettu yksityinen tila, jossa on yksi makuuhuone, WC-pesuhuone, oleskelutila ja keittiötila. Perhehoitaja voi käyttää perhekotiin kuuluvien yksityistilojensa lisäksi perhekodin yhteistiloja asuntonsa jatkeena.

Perhehoitajan sijainen ei asu perhehoitajan yksityistiloissa. Sijaisen yöpyminen järjestetään esimerkiksi perheasunnon välittömässä yhteydessä olevissa yhteistiloissa, esimerkiksi saunaosaston yhteydessä tai vapaana olevassa asukashuoneessa. Oleellista on, että perhehoitajan tai sijaisen kontaktimahdollisuus perhekotiin ja sen asukkaisiin säilyy koko ajan.

4.6 Perhekodin ja -hoitokylän yhteiset tilat

4.6.1 Perhekotien yhteiset tilat, kylätalo

Usean perhekodin yhteiskäyttöisiä tiloja ovat saunaosasto ja perhehoitokylän kokoontumistila.

Saunominen on monille ikäihmisille mieluisaa ja saunaan tulee olla helppo kulkuyhteys. Sauna voi olla keskitetysti usean kodin yhteinen esim. erillisessä rakennuksessa tai kahden kodin yhteinen siten, että niistä kummastakin on sisäyhteys saunaosastoon. Omaa saunaa jokaiseen kotiin ei lähtökohtaisesti suunnitella. Tutkimuksissa on todettu, että saunaelämys (lämpö ja rauha) on erityisen tärkeä ikäihmisille.

Perhekotien väliin sijoittuvassa saunaosastossa löylyhuone, pesuhuone, pukuhuone ja wc. Tiloihin voi liittyä myös pieni erillinen tila, joka voi toimia sijaisen asuinhuoneena perhehoitajan lomituksen aikana.

Tässä selvityksessä on tutkittu kyläratkaisua, joka muodostuu kahden perhekodin muodostamista paritaloista, joiden keskelle sijoittuvat näiden yhteiskäyttöiset tilat.

Kylätalon kokoontumistilassa, voidaan järjestää erilaisia tapahtumia, kuten juhlia, luentoja ja viriketilaisuuksia. Tila voi olla koko kylän yhteinen tai esim. kahdella pihapiirillä voi olla kummallakin oma yhteistilansa. Kokoontumistila varustetaan tarvittavilla saniteettitiloilla, keittiöllä ja varastotiloilla.

Suunnitteluratkaisusta riippuen yhteistilat voidaan sijoittaa perhekotien yhteyteen tai erilliseen rakennukseen eli kylätaloon.

4.6.2 Perhekodin ulkotilat ja korttelipiha

Perhekodin yhteistilasta on pääsy asuntokohtaiselle terassille, joka voidaan ympäröidä istutuksin. Sateelta ja liialta auringonpaisteelta suojattu tila toimii parhaiten eri vuodenaikoina. Esteetön tai helppokulkuinen ulkotila antaa mahdollisuuden aistinvaraiseen ympäristön havainnointiin liikuntakyvyn ja terveydentilan rajoituksista huolimatta.

Kaikkiin asuntoihin pääsee vain aidatun korttelipihan lukitun portin kautta. Korttelipiha muodostaa turvallisen lähiulkoilualueen, joka on kaikkien asukkaiden käytössä perhekodin pääoven kautta ympärivuotisesti.

Esteettömät kulkureitit mahdollistavat sosiaalisten kontaktien syntymisen muiden perhekotien asukkaiden välillä. Kulkureittien lisäksi luodaan virikkeisiä ulko-oleskelualueita, joissa on mahdollisuus tarkkailla luontoa, istua tai harrastaa ulkotilassa. Kulkureittien tulee olla helposti huollettavat.

Esteettömyyden yhtenä osa-alueena kognitiivinen esteettömyys tulee ottaa huomioon perhekotiympäristöä suunniteltaessa. Asukkaiden oman perhekodin hahmottamiseksi talot voidaan yksilöidä värein, kuva-aihein tai muulla oman kodin hahmottamista helpottavalla tavalla.

Istutukset, puut ja pensaat lisäävät viihtyisyyttä. Hyötykasveilla ja niiden tuottamalla sadolla voidaan tuottaa mielihyvää visuaalisesti ja hyötytarkoituksessa.

4.6.3 Liikenne

Ulkopuolinen liikenne ja kylän sisäinen liikenne tulee erottaa toisistaan. Pysäköintialue (sijaiset, vieraat, huolto) ja perhehoitajien autopaikat sijoitetaan korttelipihan aidan ulkopuolelle.

4.6.4 Tekniset tilat, väestönsuoja, kiinteistöhuolto, jätehuolto

Koko kylän tekniset tilat ja väestönsuoja sijoitetaan keskitetysti esim. kylätaloon. Väestönsuojassa on tila perhekotikohtaisille erillisvarastoille. Kiinteistöhuollolle varataan säilytystilaa. Jätesäiliöt sijoitetaan turvalliseen ja helppokulkuiseen paikkaan.

4.7 Alustava tilaohjelma ja perustelut tilamäärille

Tilatarveselvitys sisältää teoreettisen tilaohjelman, jossa esitetään toimintaan tarvittavien huoneiden ja tilojen pinta-alat ohjelma-aloina. Ohjelma-alaan kuuluu suunnitellun toiminnan vaatima lattiapinta-ala, mutta siihen ei lasketa esim. porrashuoneiden, käytävien, teknisten tilojen tai rakenteiden pinta-alaa. Teoreettisen tilaohjelman perusteella on mahdollista laatia arvio rakennuksen huoneistoalasta ja bruttoalasta.

Tilaohjelmassa esitetty ratkaisu sisältää viisi perhekotia paritaloina. Jokaisen paritalon keskiosassa on yhteistila. Lisäksi kylässä on yksi yhteinen kylätalo. Kaikkiaan perhekylässä on 40 asukasta ja kymmenen perhehoitajaa.

Laaditun teoreettisen tilaohjelman perusteella koko hankkeen ohjelma-ala on 2 542 ohm², huoneistoala noin 2 900 htm² ja bruttoala noin 3 200 brm². Yhden perhekodin laajuus on noin 255 htm² ja yhden hoitajan tilan laajuus noin 48 htm².

5 PERHEHOITOKYLÄN RATKAISUVAIHTOEHTOJA

Tarveselvitystyön yhteydessä on tutkittu ratkaisuvaihtoehtoja tilaohjelman perusteella laaditun uudisrakennusmallin soveltumisesta Turun kaupungin määrittelemälle esimerkkilotille. Tässä yhteydessä ei ole selvitetty konseptin soveltumista olemassa oleviin tiloihin tai muille tonteille.

Perhekodin toiminnallisuus ja sisätilojen liittyminen pihaan tukevat lähtökohtaa, jossa kaikki rakennukset toteutetaan yksitasoisina. Yksitasoiset rakennukset ovat myös tilatehokkaita, koska niissä ei tarvita hissiä eikä portaita. Toisaalta yhteen tasoon sijoitettuna ratkaisu vaatii pihoineen varsin laajan tonttialueen.

Tontinkäyttöä voitaisiin tehostaa ratkaisemalla perhekotien sijoitus kahteen päällekkäiseen kerrokseen esim. niin, että kummassakin kerroksessa on kaksi perhekotia ja niiden välillä on yhteistilaosa, jossa on myös portaat ja hissi. Ylemmän kerroksen asuntoihin tulee parveke ulko-oleskelua varten.

Perhehoitokylän sijainnin tulee olla sellainen, että tontille voidaan toteuttaa esteettömät kulkuväylät ja että ympäristö tarjoaa katseluvirikkeitä (ihmisiä, luontoa) asukkaille. Hoitajien kannalta on hyvä, jos perhehoitokylän läheisyydessä on palveluita, esim. kauppia.

Perhehoitokylän tulee olla saavutettavissa julkisilla kulkuneuvoilla. Liikennemäärät perhekylään ja sieltä pois ovat maltilliset eivätkä ne oleellisesti poikkeaa vastaavankokoisesta asuinkorttelista.

Tavoitteena tulee olla uudisrakennuksen käyttöikä 50-100 vuotta. Tulevia toiminnan muutoksista johtuvia tilamuutoksia tukee, jos rakennuksien suunnittelussa ja toteutuksessa on otettu huomioon muuntojoustavuus. Tämä tarkoittaa mm. sitä, että väliseinä- ja tekniikkamuutoksia voidaan tehdä muun toiminnan oleellisesti häiriintymättä tai että rakennuksen käyttötarkoitus esimerkiksi muuhun asumiskäyttöön voidaan toteuttaa joustavasti.

6 TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Tarveselvitystyön osana on laadittu tavoitehintalaskelma, jolla voidaan arvioida hankkeen investointikustannusten suuruusluokkaa. Laskennan lähtötietoina on ollut viiden paritalon ja joko näihin liittyvän tai erillisen kylätalon yksitasoinen kokonaisuus.

Tämän laskelman mukainen arvio hankkeen kokonaiskustannuksista on **9,5 milj. € alv 0% (11,8 milj. € alv 24%)**, hintataso 95.0/8.2021 (Turku).

Tavoitehintalaskelma sisältää 10 kpl neljän asukkaan perhehoitoyksikköä, joissa on asunnot viidelle perhehoitajalle sekä kylätalo. Esitetty kustannus ei sisällä mm. tonttikustannuksia, toiminnan varusteita tai kalusteita eikä rahoituskuluja.

Mikäli hanke toteutetaan suuremmilla perhehoitoyksiköillä, joissa on kuusi asukasta ja kaksi perhehoitajaa (pariskunta) samassa asunnossa, yhteistilojen ja hoitajien asuntojen määrä jonkin verran pienempi ja kokonaiskustannukset todennäköisesti siten matalammat.

Asukasmäärän muuttumatta voidaan toteuttaa vaihtoehtoisesti ratkaisu, jossa korvataan kolme neljän asukkaan ja yhden perhehoitajan perhekotia kahdella kuuden asukkaan ja kahden perhehoitajan perhehoitoyksiköllä.

Irtaimiston hankintakustannukset määräytyvät mm. sen perusteella, onko kyseessä lyhyt- vai pitkäaikainen hoito.

Taidehankintoja varten varataan määräraha.

Perhehoitokylä uusi palvelu eikä se lähtökohtaisesti korvaa jo olemassa olevia palveluita ja siten sen toteuttaminen ei edellytä väistötiloja, muuttoa eikä sen valmistuttua vapaudu tiloja muuhun käyttöön.

Palvelu on tarkoitus järjestää kaupungin omana toimintana. Näin suoranaisia yritysvaikutuksia ei ole tarpeen tarkastella.

7 PALVELUN JÄRJESTÄMISTAPAEHDOTUS, YHTEENVETO

Turun kaupungin hyväksymän sopeuttamisohjelman mukaan hyvinvointitoimiala ja konsernihallinnon toimitilayksikkö ovat sitoutuneet kehittämään ikääntyneiden hoito- ja hoivapalveluita Turussa. Kaupungin sopeutusohjelman vanhuspalvelujen rakennemuutoksen keskeinen tavoite on ikääntyneiden palvelurakenteen keventäminen.

Perhekotiasumisen ns. välimuotoisen asumispalvelun lisääminen, perhekotipalvelun keskittäminen ja perheasuntojen määrän kasvattaminen on kustannustaloudellinen ja inhimillisesti kestävä ratkaisu.

Rakennushankkeen toteuttaminen uudisrakennuksena julkisen tahon toimesta, mahdollistaa tiloiltaan ja mitoitukseltaan tehokkaan, esteettömän ja juuri käyttötarkoitukseensa oikein suunnitellun hankkeen syntymisen.

Turun kaupungin iäkkäiden perhehoitokylä on kaupungin strategian mukainen ratkaisu lyhytaikaisen intervallihoidon lisäämiseen. Lyhytaikainen perhehoitopalvelu koskettaa, asukkaan hoitojaksojen pituudesta riippuen, vuositasolla asuntojen lukumäärän nähden kymmenkertaista määrää ikääntyneiden hoidettavien perheitä ja omaishoitajia sekä läheisiä.

Välimuotoisen asumisen ratkaisuna usean perhekodin muodostama kokonaisuus, perhehoitokylä muodostaa iäkkäille perhehoidon asukkaille ja heitä hoitaville perhehoitajille turvallisen yhteisön, jossa iäkkäiden asukkaiden elämänlaatu kohentuu. Perhehoitokylässä toimeksianto-suhteessa työskentelevät perhehoitajat voivat saada tukea samassa tilanteessa olevilta muilta perhehoitokylän hoitajilta.

Mikäli perhehoitokyläkonseptista luovuttaisiin, tehostetun palveluasumisen tarpeen lisääntyminen jatkuisi, hoitokustannukset kasvaisivat ja omaishoitajien sekä kotihoitopalvelujen työtaakka kasvaisi entisestään. Ikääntyvän väestönosan suhteellinen osuus väestöstä kasvaa ennusteiden mukaan koko ajan Turun kaupungissa ja valtakunnallisesti.

8 LIITTEET

- Liite 1, Perhehoitokylän tila-, huone- ja tonttikaaviot, tonttisoitusvaihtoehdot (10 s.)
- Liite 2, Perhehoitokylän tilaohjelma (2 s.)
- Liite 3, Perhehoitokylän tavoitehinta-arvio (10 s.)

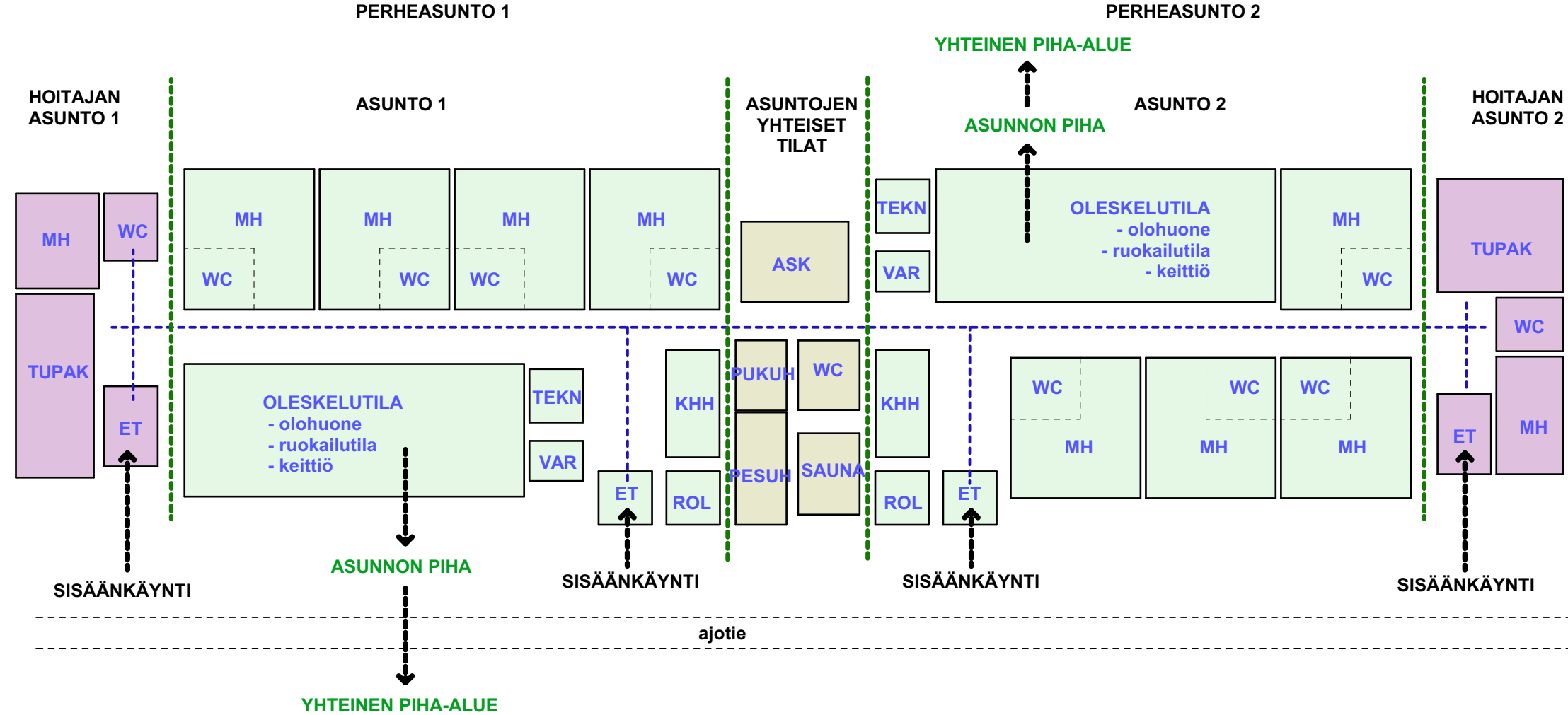
IKÄÄNTYNEIDEN PERHEHOITOKYLÄ

Tilatarveselvitys
Paritalo - pohjakaavio

Kaksi vaihtoehtoista kaaviomaista ratkaisua perhekodin ratkaisulle paritalovaihtoehdossa.
Vaihtoehtoiset ratkaisut ovat toteutettu sen mukaan, kummalla puolella rakennusta asuntojen pihat
ja yhteinen piha-alue sijaitsee.

Liite 1

- Perhekoti 1, kuten teoreettinen tonttikaavio 1
- Perhekoti 2, kuten teoreettinen tonttikaavio 2

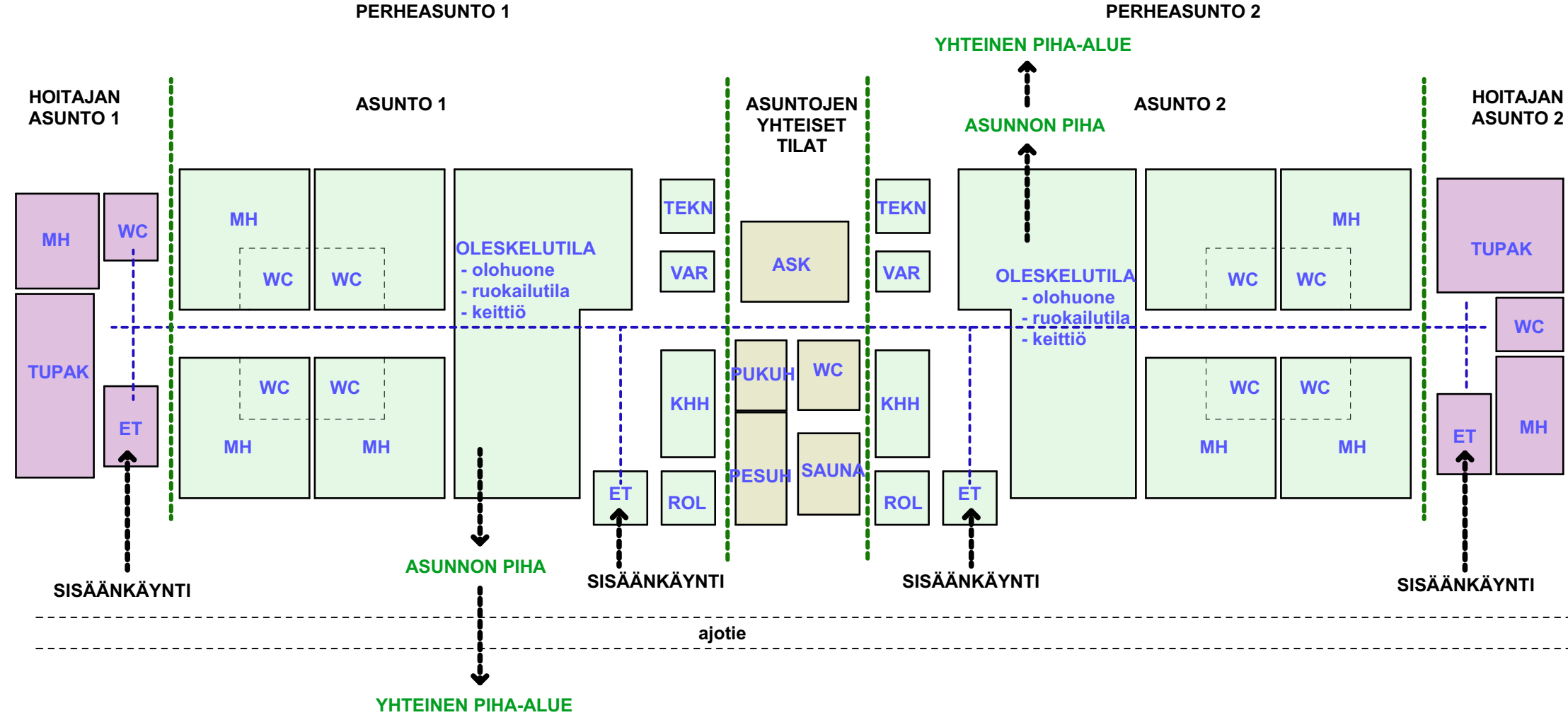


IKÄÄNTYNEIDEN PERHEHOITOKYLÄ

Tilatarveselvitys
Paritalo - pohjakaavio, ve 2

Kaksi vaihtoehtoista kaaviomaista ratkaisua perhekodin ratkaisulle paritalovaihtoehdossa.
Vaihtoehtoiset ratkaisut ovat toteutettu sen mukaan, kummalla puolella rakennusta asuntojen pihat
ja yhteinen piha-alue sijaitsee.

- Perhekoti 1, kuten teoreettinen tonttikaavio 1
- Perhekoti 2, kuten teoreettinen tonttikaavio 2



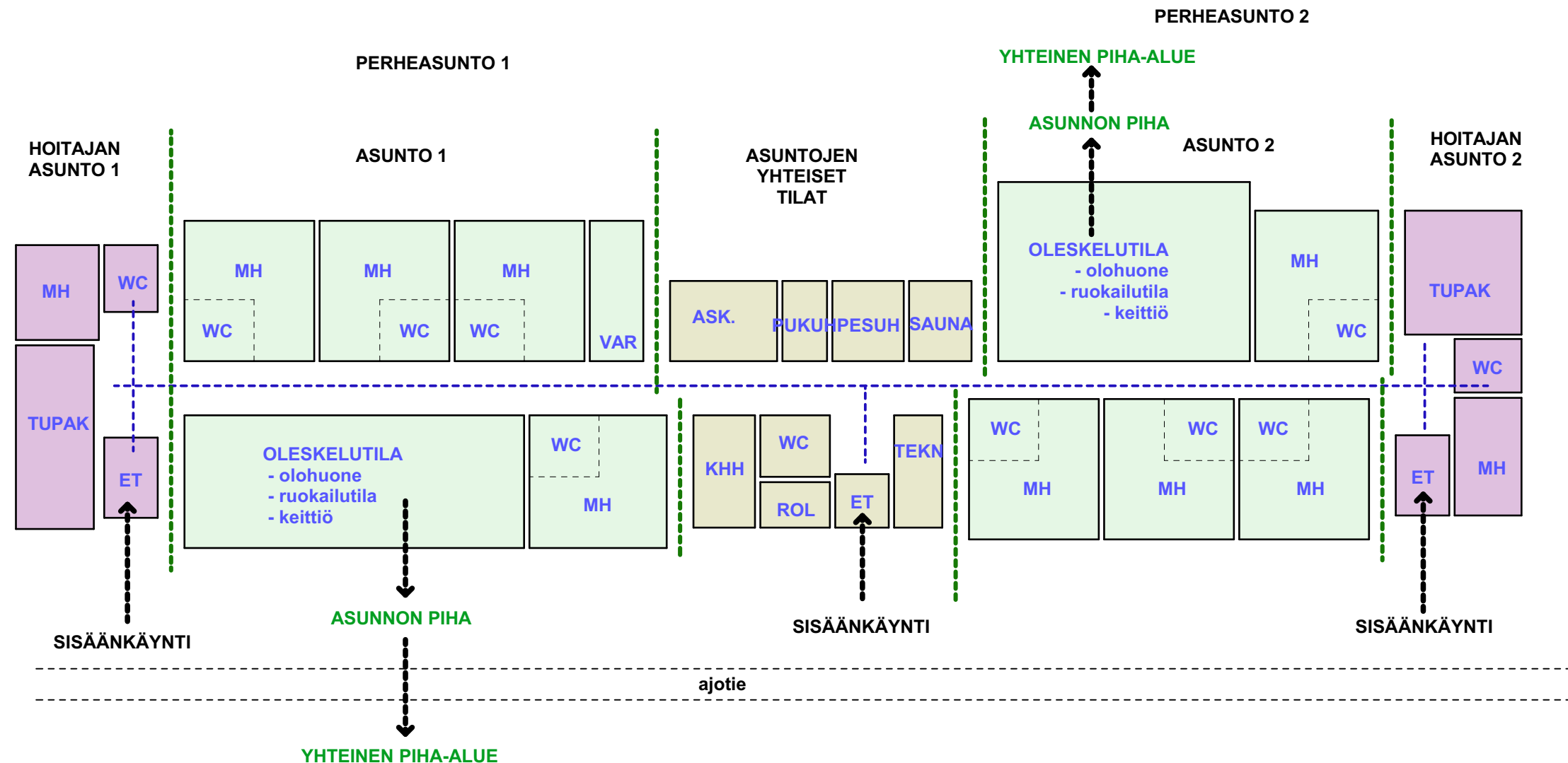
IKÄÄNTYNEIDEN PERHEHOITOKYLÄ

Tilatarveselvitys
Paritalo - tutkielma

TUTKIELMA SIIRTÄÄ ASUNTOJEN SISÄÄNKÄYNTI ASUNTOJEN YHTEISEN TILAN PUOLELLE

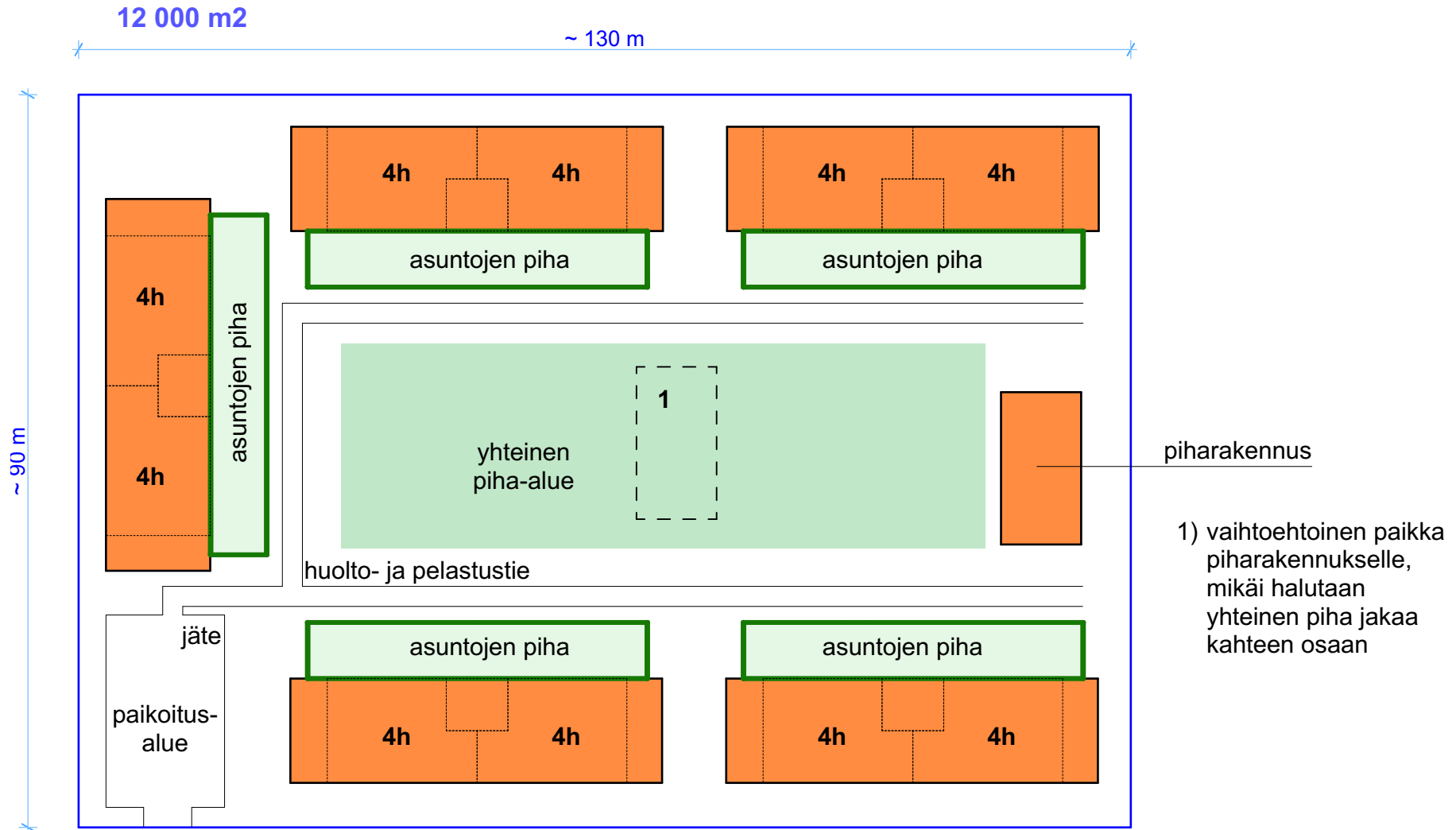
Kaksi vaihtoehtoista kaaviomaista ratkaisua perhekodin ratkaisulle paritalovaihtoehdossa.
Vaihtoehtoiset ratkaisut ovat toteutettu sen mukaan, kummalla puolella rakennusta asuntojen pihat ja yhteinen piha-alue sijaitsee.

- Perhekoti 1, kuten teoreettinen tonttikaavio 1
- Perhekoti 2, kuten teoreettinen tonttikaavio 2



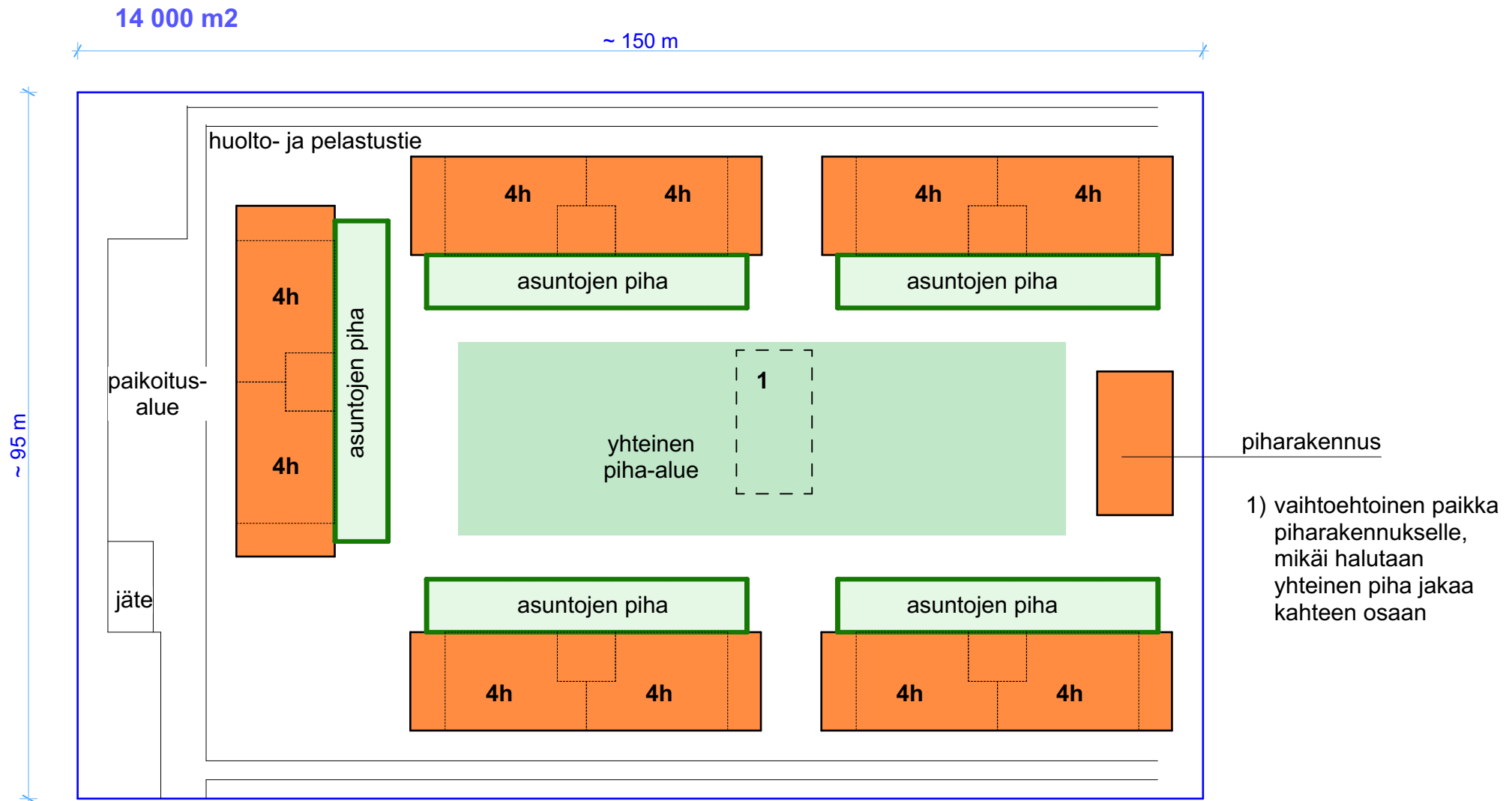
IKÄÄNTYNEIDEN PERHEHOITOKYLÄ

Tilatarveselvitys
Tonttikaavio - teoreettinen, ve 1



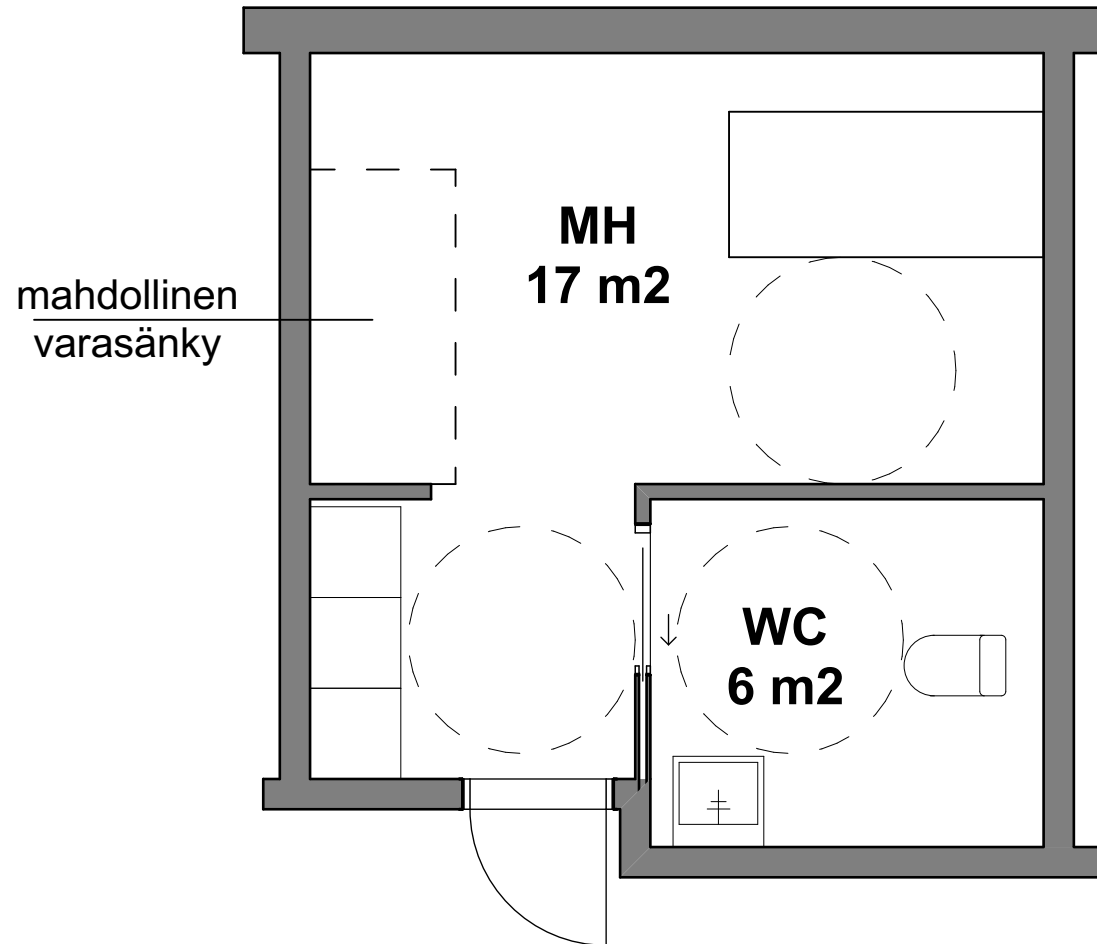
IKÄÄNTYNEIDEN PERHEHOITOKYLÄ

Tilatarveselvitys
Tonttikaavio - teoreettinen, ve 2



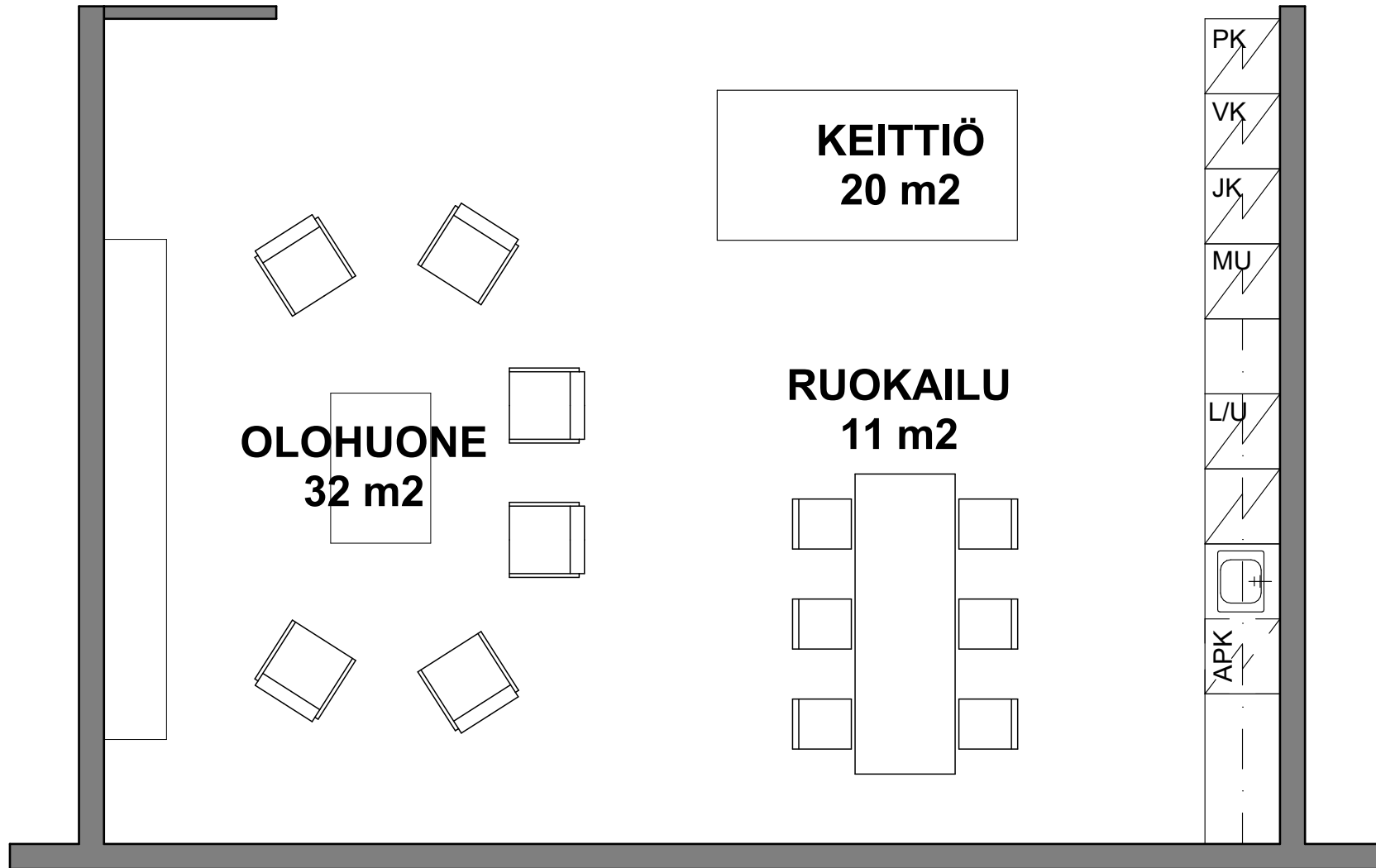
IKÄÄNTYNEIDEN PERHEHOITOKYLÄ

Tilatarveselvitys
Malli - Asukkaan huone



IKÄÄNTYNEIDEN PERHEHOITOKYLÄ

Tilatarveselvitys
Malli - Oleskelutila, ve 1



IKÄÄNTYNEIDEN PERHEHOITOKYLÄ

Tilatarveselvitys
Malli - Oleskelutila, ve 2

OLOHUONE
30 m²

RUOKAILU
13 m²

KEITTIÖ
20 m²

PK

VK

JK

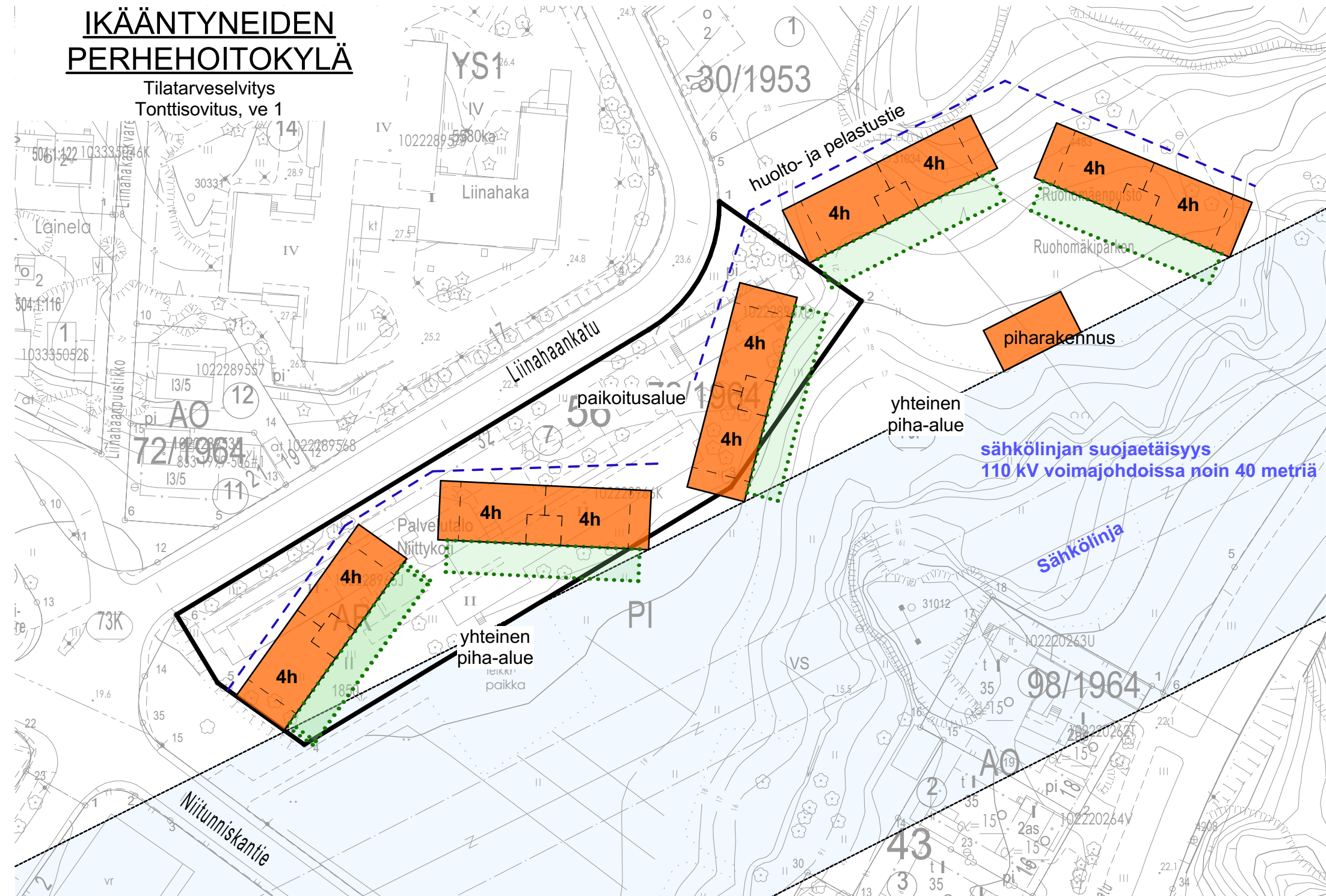
MU

L/U

APK

IKÄÄNTYNEIDEN PERHEHOITOKYLÄ

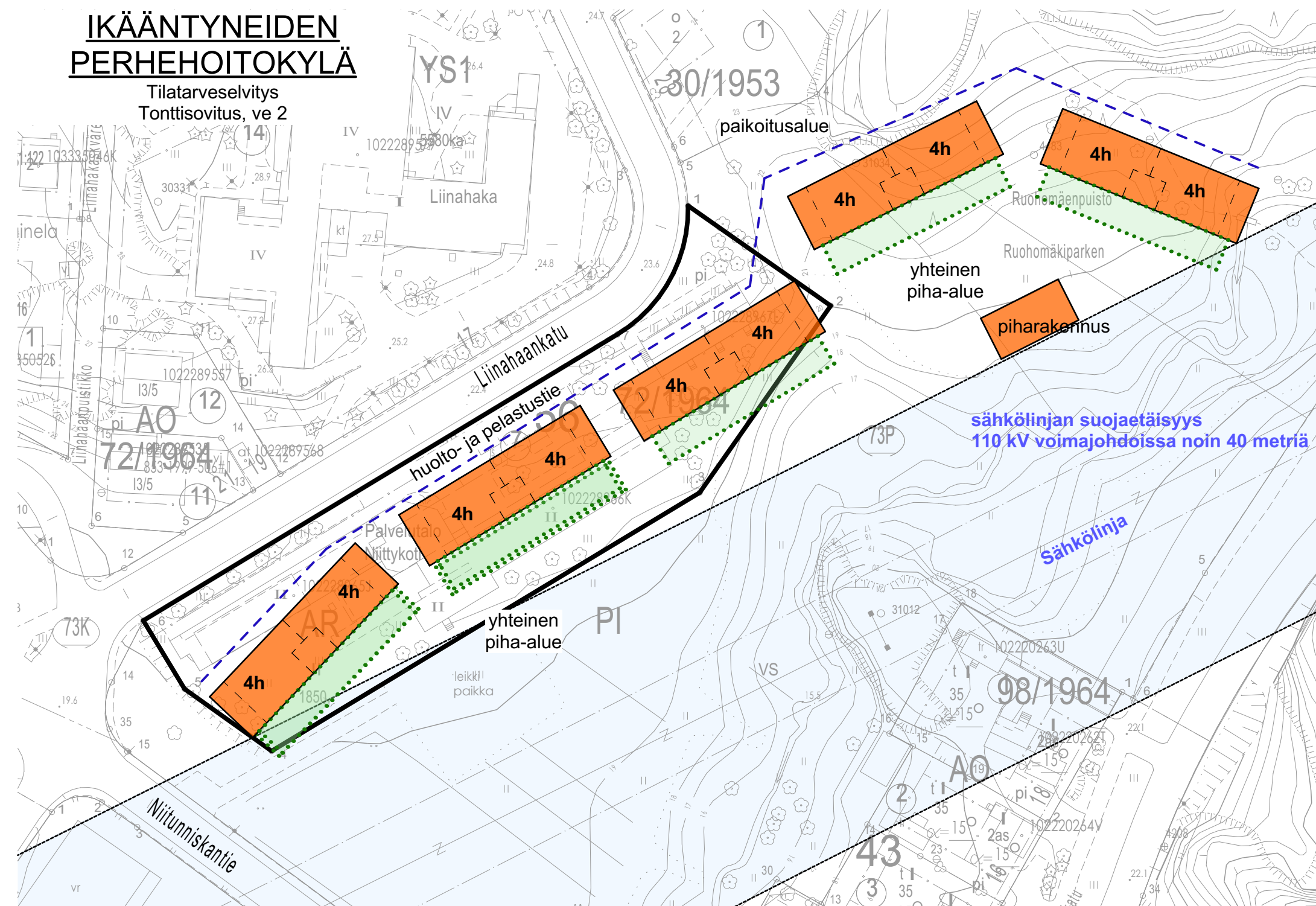
Tilatarveselvitys
Tonttisovitus, ve 1



mittakaava 1:1000 (A4)

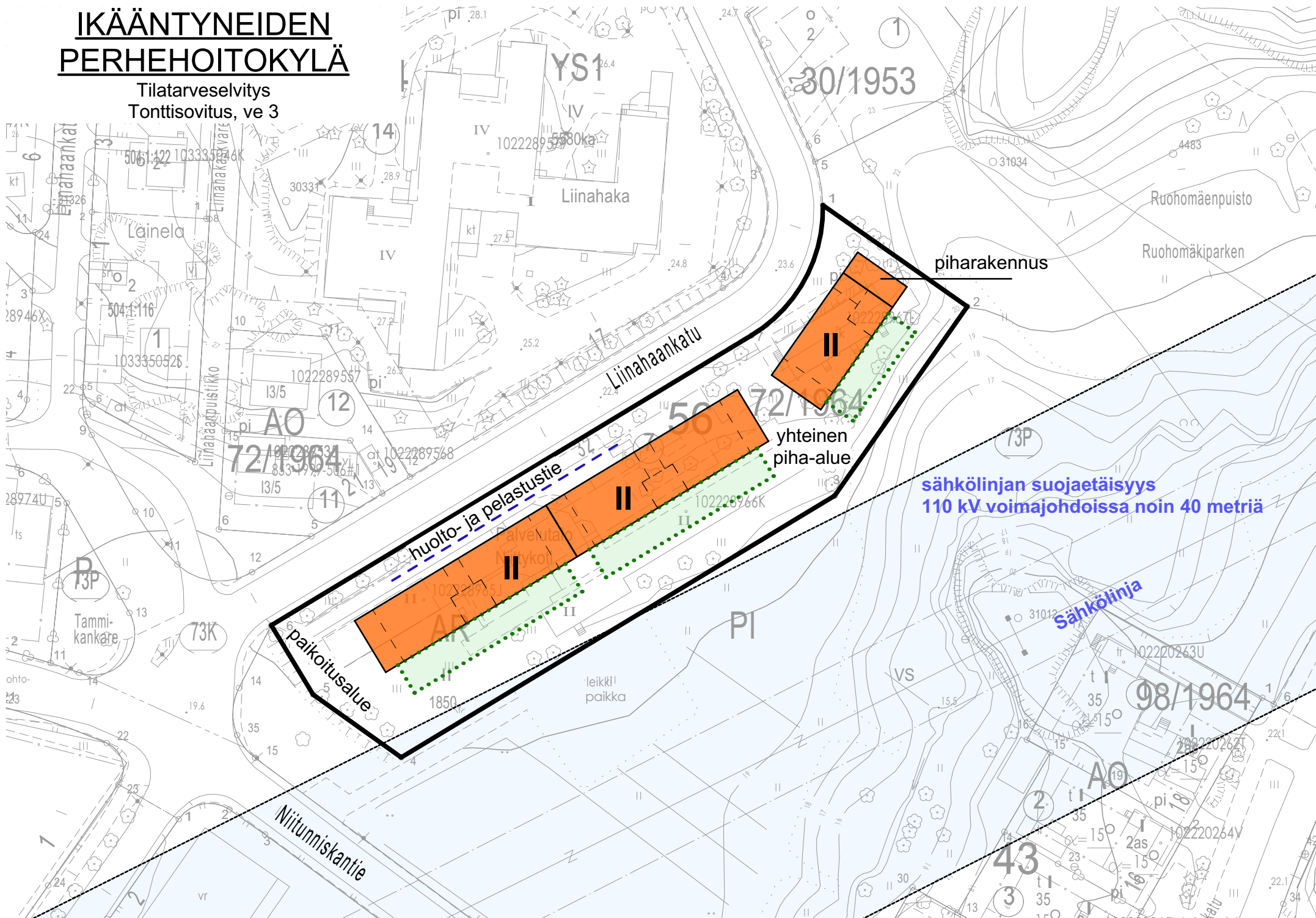
IKÄÄNTYNEIDEN PERHEHOITOKYLÄ

Tilatarveselvitys
Tonttisoitus, ve 2



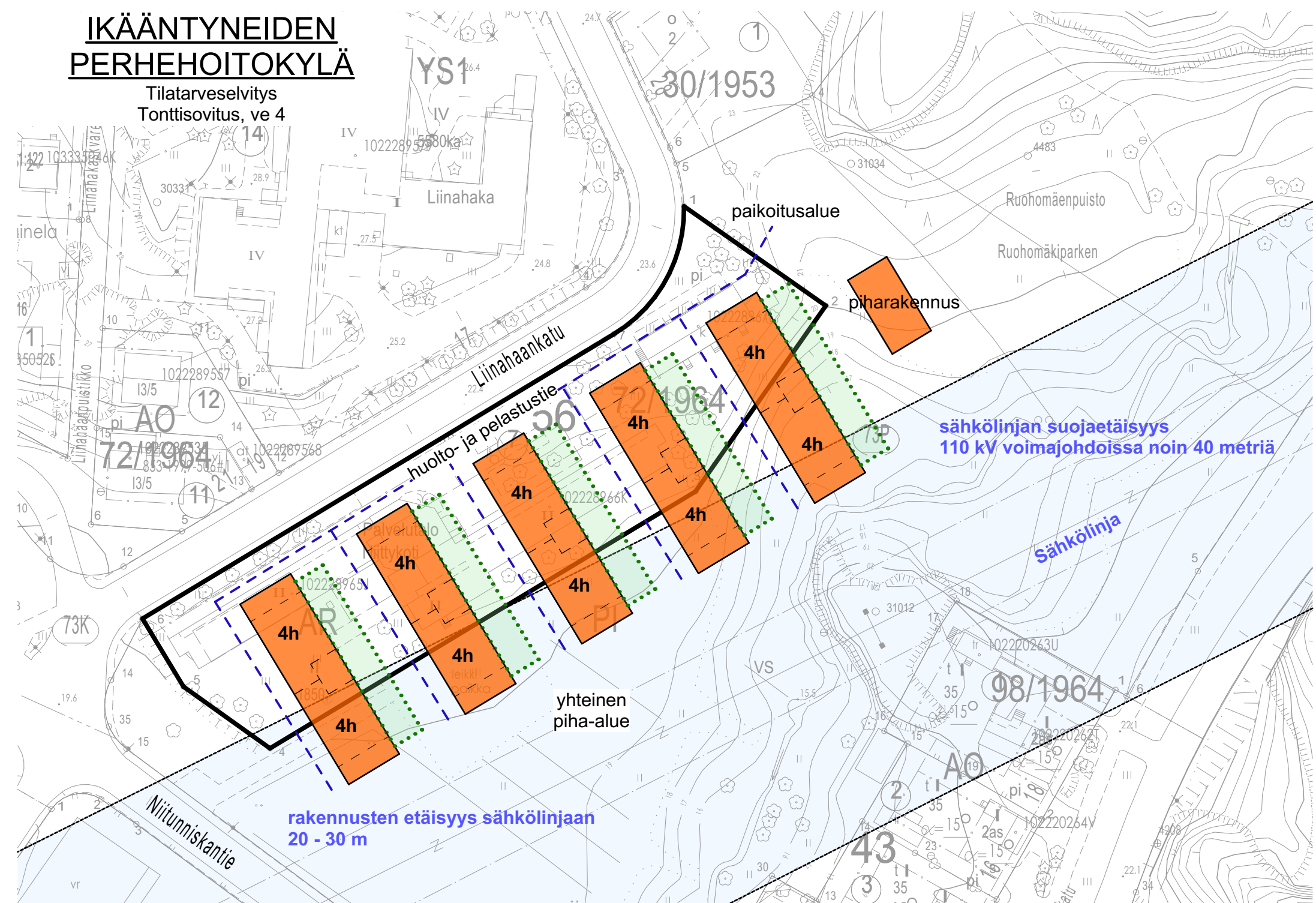
IKÄÄNTYNEIDEN PERHEHOITOKYLÄ

Tilatarveselvitys
Tonttisivitus, ve 3



IKÄÄNTYNEIDEN PERHEHOITOKYLÄ

Tilatarveselvitys
Tonttisivitus, ve 4



mittakaava 1:1000 (A4)

Seniorien perhehoitokylän tarveselvitys, Turku 20.8.2021

teoreettinen tilaohjelma

asunto, 4 paikkaa	10	kpl
asunto, 4-6 paikkaa	0	kpl
asunto 6 paikkaa	0	kpl
asuntojen yhteisen tilat	5	kpl

YHTEENVETO	kpl	ohm² yht.	
Asunto, 4 paikkaa	10	1820	Asunto, jossa neljä yhden hengen huonetta
Hoitajien tilat, 1 hoitaja	10	420	Hoitajan tilat 4-paikkaisen asunnon yhteydessä
Asuntojen yhteiset tilat	5	188	Kahden tai useamman asunnon yhteydessä olevat yhteiset tilat
Perhehoitokylän yhteiset tilat	1	71	Koko perhehoitokylän yhteiskäyttöiset tilat,
Muut tilat	1	43	asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä rakennuksessa
yht. YHTEENVETO		2 542	

PAIKKAMÄÄRÄ MIN 40
PAIKKAMÄÄRÄ MAX 40

HOITAJIEN MÄÄRÄ 10
joista pareina 0

Bruttoala-arvio

ohjelma-ala	2 542	ohm2
huoneistoala	2 900	hm2
bruttoala	3 200	brm2

Seniorien perhehoitokylän tarveselvitys, Turku
teoreettinen tilaohjelma

20.8.2021

ASUNNOT	tila m ²	ohm ² / tila	tila; kpl	ohm ² yht.	
PERHEKOTI, 4 paikkaa		224	10	2240	
<u>asukkaiden tilat</u>	182				asukkaiden omat huoneet ja yhteiset tilat
Asuinhuone, 1h		17	4	68	1 asukkaan lyhytaikainen asuinhuone
WC / PH		6	4	24	asuinhuoneen yhteydessä oleva suihkullinen wc-tila
Oleskelu- ja ruokailutila		63	1	63	sisältää keittiön
Siivous / KHH		10	1	10	tilaan pyykinpesukone, kuivausrumpu, kuivauskaappi, mankei, allas ja säilytystilaa
Tekninen tila		3	1	3	asuntoa palveleva talotekniikka
Varasto		5	1	5	
Eteinen		4	1	4	huomioitava pyörätuolien ja rollaattorien käyttö
Rollaattorivarasto		5	1	5	märkäeteinen eteisen yhteydessä
<u>hoitajien tilat</u>	42				perhehoitajan henkilökohtaiset tilat
Tupakeittiö		20	1	20	
Makuuhuone		11	1	11	
WC / PH		5	1	5	
Eteinen		6	1	6	
Asuntojen yhteiset tilat		38	5	188	kahden tai useamman perhekodin yhteiskäyttöiset tilat
Pukuhuone		5	1	5	
Pesuhuone		8	1	8	
Sauna		7	1	7	
WC		6	1	6	
Sijaisen huone / monikäyttöhuone		12	1	12	säilytystilaa sijaisen käyttöön ja huoneen muun käytön tarpeeseen
yht. ASUNNOT				2 428	
YHTEISET TILAT	henkilö	ohm ² / tila	tila; kpl	ohm ² yht.	
Oleskelutila		50	1	50	sisältää keittiötason
WC-SK		6	1	6	
Tuulikaappi		5	1	5	
Varasto		10	1	10	
yht. YHTEISET TILAT				71	
MUUT TILAT		ohm ² / tila	tila; kpl	ohm ² yht.	
VSS / varasto		43	1	43	vss-tilatarve laskettu henkilömäärän mukaisesti
LJH		30	1	30	ei ohjelma-alassa
SPK		12	1	12	ei ohjelma-alassa
yht. MUUT TILAT				43	
OHJELMA-ALA YHTEENSÄ				2 542	

Seniorien perhehoitokylän tarveselvitys, Turku

Teoreettisen tilaohjelman tavoitehinta-arvio

Laskenta on suoritettu Haahtelan kustannustiedon tavoitehintamenetelmällä.

Hintataso 95.0/8.2021 (Paikkakunta Turku)

Laskentatiedot

Kustannusarvio perustuu seuraaviin asiakirjoihin:

- Seniorien perhehoitokylän tarveselvitys Turku, teoreettinen tilaohjelma

Ohjelma-ala	2541	ohm ²
Huoneistoala	2905	hm ²
Bruttoala	3203	brm ²

Hanke koostuu viidestä paritalosta, joista jokaisessa on kaksi 4-paikkaista asuntoa, tilat kahdelle hoitajalle sekä asuntojen yhteiset tilat. Näiden lisäksi on joko erillisessä rakennuksessa tai jonkun paritalon yhteydessä koko perhehoitokylän yhteiset tilat sekä väestönsuoja/varasto.

Kustannusarvio muodostettiin laskemalla kustannukset kahdessa osassa

- yksi paritalo
- perhehoitokylän muut tilat.

Laskelmassa esitetyt hinnat ovat alv. 0 % hintoja ja kustannukset ovat päivän hintoja, joten rakentamisajankohdan hinta tulee tarkastaa ajankohtaa vastaavaksi. Kustannusarvio ei sisällä seuraavia asioita:

- Kiinteistökehitystehtäviä
- Tontin hankintakustannusta tai rakennusaikaista vuokraa
- Rahoituskuluja
- Toiminnan tai käyttäjän varusteita ja kalusteita
- Väistötiloja, muuttoa tai koulutusta
- Pääoman korkoja tai pääomamenoja

Kustannusten yhteenveto

Paritalo

Kustannusten jakajana laskentaohjelman ehdottama bruttoala yhdelle rakennukselle 620 brm².

Kustannuserä	€	€/brm ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	246 000	397	14 %
B2 Rakennustekniset työt	1 142 000	1 842	64 %
B3 LVI-työt	155 000	250	9 %
B4 Sähkötyöt	81 000	131	5 %
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Yht.	1 624 000	2 619	90 %
Hankevaraukset	171 000	276	10 %
Perustamiskustannukset yht.	1 795 000	2 895	100 %

Muut tilat

Kustannusten jakajana laskentaohjelman ehdottama bruttoala 137 brm².

Kustannuserä	€	€/brm ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	61 000	445	13 %
B2 Rakennustekniset työt	313 000	2 285	68 %
B3 LVI-työt	33 000	241	7 %
B4 Sähkötyöt	11 000	80	2 %
B5 Erillishankinnat		0	0 %
B1...B5 Yht.	418 000	3 051	90 %
Hankevaraukset	44 000	321	10 %
Perustamiskustannukset yht.	462 000	3 372	100 %

Koko hanke

Viisi paritaloa 8 975 000 €

Muut tilat 462 000 €

Yhteensä alv. 0% 9 437 000 €

2 946 €/brm²

Jakajana käytetty teoreettisen tilaohjelman bruttoalaa 3203 brm².

Huomioita laskennasta

- Koska laskenta on toteutettu osissa, mutta todellisuudessa kaikki rakennukset tullaan tekemään saman hankkeen yhteydessä, rakennuttajakustannuksien suhteellinen osuus on todennäköisesti hieman liian suuri
- Paritaloihin lisättiin laskentaohjelman ohjeellisen mitoituksen mukaisesti 50 m² liikennetiloja
- Neliöhinta on samaa suuruusluokkaa kuin vertailukohteena käytetyn 2014 toteutuneen hankkeen neliöhinta indeksikorjattuna

Liitteet

- 1) Seniorien perhehoitokylän tarveselvitys Turku, teoreettinen tilaohjelma 17.8.2021
- 2) Seniorien perhehoitokylä, perustamiskustannukset
- 3) Seniorien perhehoitokylä, tilaluettelo
- 4) Seniorien perhehoitokylä muut tilat, perustamiskustannukset
- 5) Seniorien perhehoitokylä muut tilat, tilaluettelo

Tampereella 20.8.2021

Julia Nieminen

Seniorien perhehoitokylän tarveselvitys, Turku 17.8.2021
teoreettinen tilaohjelma

asunto, 4 paikkaa	10	kpl
asunto, 4-6 paikkaa	0	kpl
asunto 6 paikkaa	0	kpl
asuntojen yhteisen tilat	5	kpl

YHTEENVETO	kpl	ohm² yht.	
Asunto, 4 paikkaa	10	1820	Asunto, jossa neljä yhden hengen huonetta
Hoitajien tilat, 1 hoitaja	10	420	Hoitajan tilat 4-paikkaisen asunnon yhteydessä
Asuntojen yhteiset tilat	5	188	Kahden tai useamman asunnon yhteydessä olevat yhteiset tilat
Perhehoitokylän yhteiset tilat	1	73	Koko perhehoitokylän yhteiskäyttöiset tilat,
Muut tilat	1	40	asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä rakennuksessa
yht. YHTEENVETO		2 541	

PAIKKAMÄÄRÄ MIN 40
PAIKKAMÄÄRÄ MAX 40

HOITAJIEN MÄÄRÄ 10
joista pareina 0

Bruttoala-arvio

ohjelma-ala	2 541	ohm2
huoneistoala	2 905	hm2
bruttoala	3 203	brm2

Seniorien perhehoitokylän tarveselvitys, Turku
teoreettinen tilaohjelma

17.8.2021

ASUNNOT	tila m ²	ohm ² / tila	tila; kpl	ohm ² yht.	
ASUNTO, 4 paikkaa		224	10	2240	
<u>asukkaiden tilat</u>	182				
Asuinhuone, 1h		17	4	68	1 asukkaan lyhytaikainen asuinhuone asuinhuoneen yhteydessä oleva suihkullinen wc-tila sisältää keittiön
WC / PH		6	4	24	
Oleskelu- ja ruokailutila		63	1	63	
Siivous / KHH		10	1	10	
Tekninen tila		3	1	3	
Varasto (wc-varaus)		5	1	5	
Eteinen		4	1	4	
Rollaattorivarasto		5	1	5	
<u>hoitajien tilat</u>	42				
Tupakeittiö		20	1	20	
Makuuhuone		11	1	11	
WC / PH		5	1	5	
Eteinen		6	1	6	
Asuntojen yhteiset tilat		38	5	188	
Pukuhuone		5	1	5	
Pesuhuone		8	1	8	
Sauna		7	1	7	
WC		6	1	6	
Sijaisen huone / monikäyttöhuone		12	1	12	
yht. ASUNNOT				2 428	
YHTEISET TILAT	henkilö	ohm ² / tila	tila; kpl	ohm ² yht.	
Oleskelutila		37	1	37	sisältää keittiötason mahdollista käyttää yöpymistilana
Oleskelutila		15	1	15	
WC-SK		6	1	6	
Tuulikaappi		5	1	5	
Varasto		10	1	10	
yht. YHTEISET TILAT				73	
MUUT TILAT		ohm ² / tila	tila; kpl	ohm ² yht.	
VSS / varasto		40	1	40	ei ohjelma-alassa ei ohjelma-alassa
LJH		30	1	30	
SPK		12	1	12	
yht. MUUT TILAT				40	
OHJELMA-ALA YHTEENSÄ				2 541	

Hanke:

Seniorien perhehoitokylä

Vaihe:

Paikkakunta: Turku

Haahtela-ind.: 95,0 / 1.2021

Hintataso: 95,5 / 8.2021

Laajuus: 536 m2, 620 brm2, 2 260 rm3

Hankekoko: 620 brm2

Jakaja: 620 brm2

Turku

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	246 000	397	13,7
B2 Rakennustekniset työt	1 142 000	1 842	63,6
B3 LVI-työt	155 000	250	8,6
B4 Sähkötyöt	81 000	131	4,5
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	1 624 000	2 619	90,5
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	171 000	276	9,5
Muut kustannukset	171 000	276	9,5
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	1 795 000	2 895	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	431 000	695	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	2 226 000	3 590	

Hanke:

Seniorien perhehoitokylä

Vaihe:

Paikkakunta: Turku

Haahtela-ind.: 95,0 / 1.2021

Hintataso: 95,5 / 8.2021

Laajuus: 536 m2, 620 brm2, 2 260 rm3

Hankekoko: 620 brm2

Turku

TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	€/m ²	€
A			Asukkaiden tilat					
A			Asuinhuone (makuuhuone)	17,0	8,0	136	2 681	364 600
A			Wc-pesuhuone	6,0	8,0	48	4 736	227 300
A			Oleskelu- ja ruokailutila (sis. keittiö)	63,0	2,0	126	3 397	428 000
A			Siivous/KHH	10,0	2,0	20	3 601	72 000
A			Tekninen tila	3,0	2,0	6	3 396	20 400
A			Varasto (wc-varaus)	5,0	2,0	10	3 003	30 000
A			Eteinen	4,0	2,0	8	2 715	21 700
A			Rollaattorivarasto	5,0	2,0	10	3 003	30 000
Yhteensä					28	364	3 281	1 194 100
B			Hoitajien tilat					
B			Tupakeittiö	20,0	2,0	40	2 924	117 000
B			Makuuhuone	11,0	2,0	22	2 871	63 200
B			Wc-pesuhuone	5,0	2,0	10	4 960	49 600
B			Eteinen	6,0	2,0	12	2 594	31 100
Yhteensä					8	84	3 106	260 900
C			Asuntojen yhteiset tilat					
C			Pukuhuone	5,0	1,0	5	3 553	17 800
C			Pesuhuone	8,0	1,0	8	4 382	35 100
C			Sauna	7,0	1,0	7	4 149	29 000
C			Wc-huone	6,0	1,0	6	5 330	32 000
C			Sijaisen huone/monikäyttöhuone	12,0	1,0	12	2 821	33 900
C			Jakava liikenne (käytävät)	10,0	5,0	50	3 851	192 600
Yhteensä					10	88	3 867	340 300
Yhteensä					46	536	3 349	1 795 200

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	€/m²	€
-----	----------	--------	---------------	---------	-----	----	------	---

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

- 41 Maa-aluehtävät
- 42 Rahoitus ja markkinointi
- 51 Tilavarustus
- 52 Toiminnan ylläpito
- 6 Hankevaraukset

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä

HANKINTAHINTA	3 349	1 795 000
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	804	431 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ	4 153	2 226 000

Hanke:

Seniorien perhehoitokylä, muut tilat

Vaihe:

Paikkakunta: Turku

Haahtela-ind.: 95,0 / 1.2021

Hintataso: 95,5 / 8.2021

Laajuus: 113 m2, 137 brm2, 468 rm3

Hankekoko: 137 brm2

Jakaja: 137 brm2

Turku

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	61 000	445	13,2
B2 Rakennustekniset työt	313 000	2 285	67,8
B3 LVI-työt	33 000	241	7,1
B4 Sähkötyöt	11 000	80	2,4
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	417 000	3 044	90,5
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	44 000	321	9,5
Muut kustannukset	44 000	321	9,5
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	461 000	3 365	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	111 000	810	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	572 000	4 175	

Hanke:

Seniorien perhehoitokylä, muut tilat

Vaihe:

Paikkakunta: Turku

Haahtela-ind.: 95,0 / 1.2021

Hintataso: 95,5 / 8.2021

Laajuus: 113 m2, 137 brm2, 468 rm3

Hankekoko: 137 brm2

Turku

TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	€/m²	€
A			Yhteiset tilat					
A			Oleskelutila	37,0	1,0	37	3 106	114 900
A			Oleskelutila	15,0	1,0	15	3 340	50 100
A			Wc-huone/SK	6,0	1,0	6	6 482	38 900
A			Tuulikaappi	5,0	1,0	5	6 255	31 300
A			Varastohuone	10,0	1,0	10	3 795	37 900
Yhteensä					5	73	3 742	273 200
B			Muut tilat					
B			VSS / varasto	40,0	1,0	40	4 700	188 000
Yhteensä					1	40	4 700	188 000
Yhteensä					6	113	4 081	461 200

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

- 41 Maa-aluehtävät
- 42 Rahoitus ja markkinointi
- 51 Tilavarustus
- 52 Toiminnan ylläpito
- 6 Hankevaraukset

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä

HANKINTAHINTA	4 081	461 000
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	979	111 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ	5 061	572 000