

Tilaajakäyttäjä

Eteva ky

Hanke/ rakennuttaja

Espoo, kehitysvammapsykiatrian yksikkö/Uudenmaan Vammaispalvelut Oy

■ UUDISRAKENTAMINEN ESPOO

Suunnitelman tavoitteena ja tarkoituksena on tuottaa hankesuunnitelma Espooseen tulevan Etevan kehitysvammapsykiatrian asumisyksikön rakentamisesta.

Uudenmaan Vammaispalvelut Oy rahoittaa hankkeen omalla rahoitusosuudella ja lainalla.

Suunnitelman pohjatyölaadinnassa ovat olleet mukana yhteistyötahot sekä Etevan Erityispalvelut.

Hankesuunnitelman pohjana oleva Espooseen sijoittuva uudisrakennus on sekä toiminnalliselta että taloudelliselta kannalta hyvä ratkaisu. Tarvittavan tontin tulisi olla sijainniltaan lähellä HUS Meilahti sairaala-aluetta, soveltua vammaisten asuntorakentamisen rakennusten rakennuspaikaksi ja vastata rakennusoikeudellisesti tilantarvetta.

Tilaohjelma on tehty mahdollisimman optimaaliseksi. Tilat luovat toiminnalle uuden lähtökohdan ja mahdollistavat toteutuessaan toiminnan toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamisen.

Sisällysluettelo:

1.	YHDYSHENKILÖT JA SUUNNITTELURYHMÄ	3
2.	TOIMINNAN KUVAUS	4
2.1	Kuvaus käyttäjän toiminnasta.....	4
2.2	Toiminta.....	4
2.3	Henkilökunta.....	5
2.4	Toiminnan talous	5
2.5	Tilojen käyttö	5
3.	PERUSTELUT HUONETILAOHJELMALLE	6
3.1	Tilojen yhteiset perustelut.....	6
3.2	Tilaryhmät.....	6
4.	HUONETILAOHJELMA	6
4.1	Huonetilaohjelman kuvaus	6
4.2	Tilaluettelo ja tilavaatimukset	7
4.3	Eriyiset tilakohtaiset vaatimukset	7
4.4	Järjestelmävaatimukset.....	7
4.5	Tilojen väliset yhteysvaatimukset	7
5.	TOTEUTTAMISAIKATAULU.....	7
6.	PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS.....	8
6.1	Perustamiskustannukset	8
7.	KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET JA VUOKRA	8
7.1	Rakennuksen pääoma- ja ylläpitokustannukset.....	8

1. YHDYSHENKILÖT JA SUUNNITTELURYHMÄ

Tilojen tilaaja/käyttäjä
Eteva kuntayhtymä (Eteva)
Karhukuja 1
04600 Mäntsälä

Rakennuttaja ja tilaaja
Uudenmaan Vammaispalvelut Oy (UVP Oy)
Alhotie 24
04430 Järvenpää

Suunnittelutyöryhmä:
Marko Mörsky UVP Oy, projektijohtaja
Puhelin: 040-304 7872
Sähköposti: etunimi.sukunimi@uvp.fi

Kirsi Leväpelto, tulosaluejohtaja Eteva
Karhukuja 1
04600 Mäntsälä
Puhelin: 040-304 7003
Sähköposti: etunimi.sukunimi@eteva.fi

Muu työryhmä
Kiinteistöpäällikkö
Kirsi Nummelin UVP Oy
Puhelin: 040-304 7875
Sähköposti: etunimi.sukunimi@uvp.fi

Arkkitehtisuunnittelu: valitaan hankkeen edetessä
Pääsuunnittelija: valitaan hankkeen edetessä

2. TOIMINNAN KUVAUS

2.1 Kuvaus käyttäjän toiminnasta

Eteva kuntayhtymä on Suomen suurin vammaisalan toimija ja palvelujamme käyttää vuosittain noin 1600 asiakasta. Meillä työskentelee noin 1200 ammattilaista. Toimimme Uudenmaan, Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen alueilla, jossa asuu noin 1,3 miljoonaa asukasta. Eteva tuottaa monimuotoisia asumispalvelu-ja, osallisuutta ja työllistymistä tukevaa toimintaa, perhehoitoa, kehitysvamma-psykiatrian palveluja sekä asiantuntijapalvelua.

Eteva kuntayhtymällä on tällä hetkellä kehitysvammapsykiatriset yksiköt Keravalla, Lahdessa ja Hämeenlinnassa. Yksiköissä on yhteensä 42 asiakaspaikkaa ja erityishuollon palveluiden tarvetta on enemmän kuin voidaan tarjota. Kehitys-vammapsykiatrian jaksotyypisessä palvelussa tehdään kehitysvammaisen asiakkaan tarvitsemia moniammatillisia diagnostisia tutkimuksia ja arviointeja, hoidon ja kuntoutuksen suunnittelua, etsitään asiakkaan tarvitsemia kommunikaatiokeinoja sekä arvioidaan jatkopalveluiden tarvetta. Tavoitteena on mahdollistaa kehitysvammaisille henkilöille yksilöllinen kuntoutus tavallisissa asuinympäristöissä ja siten vahvistaa heidän osallisuuttaan ja yhdenvertaisuuttaan yhteisössä sekä yhteiskunnassa.

2.2 Toiminta

Uusi perustettava kehitysvammapsykiatrian yksikkö vahvistaa Etevan lasten ja nuorten palveluketjua ja tuo alaikäisille asiakkaille heidän tarvitsemansa palvelun. Yksikköön on alustavasti suunniteltu kolmea lasten ja nuorten ryhmää. Yksikön toiminta on tarkoitus suunnitella tiiviissä yhteistyössä sekä omistajakuntien että HUS nuorisopsykiatrian kanssa.

1. Alaikäisille kehitysvammaisille nuorille eli 12/13 - 17 – vuotiaille asiakkaille on tarve perustaa oma ryhmä, jossa ei ole aikuisia eikä nuorempia lapsia. Nuorten kehitysvaiheen tarpeet eroavat toisten ikäryhmien tarpeista. Monet nuorista asiakkaista tarvitsevat aikuisten asiakkaiden tarpeita vastaavat tilat ja rakenteet haastavan käyttäytymisen ohjaukseen.

2. Kehitysvammaisille lastensuojelun asiakkaille ei ole tarjolla suunniteltua palvelua yhteistyössä kuntien lastensuojelun kanssa. Lapset ja nuoret sijoittuvat psykiatrisen hoidon ja lastensuojelun sijaishuoltoon, jossa heidän kehitysvammaisuuteen liittyviä tarpeitaan ei riittävässä määrin huomioida.

Asiakkaiden palvelujen suunnittelu lähtee yksilöllisistä voimavaroista ja vahvuuksista itsemääräämisoikeutta kunnioittaen. Asiakkaat tarvitsevat yksikössä yksilöllistä ohjausta ja palvelua ympäri vuorokauden vuoden jokaisena päivänä. Riittävän ohjaajamitoituksen ja turvateknologian avulla pienryhmiin mahdollistetaan riittävän tuen mukaiset palvelut myös yöaikaan.

2.3 Henkilökunta

Kehitysvammapsykiatrian palvelu on vaativaa erityishuollon palvelua, jossa henkilökunta on saatavilla ympäri vuorokauden. Alustavan arvion mukaan yksikössä työskentelee noin 42 ohjaustyötä tekevää sosiaali- ja terveydenhuollon ammattilaista. Lisäksi yksikössä toimii asiakkaiden ohjauksen tukena Etevan asiantuntijapalvelut.

2.4 Toiminnan talous

Palvelutoiminnan taloutta on tarkasteltu ympärivuorokautisen hoidon henkilöstöresursoinnin sekä uudisyksikön asiakaspaikkojen pohjalta. Merkittävin osa toiminnan kustannuksista 80% muodostuu henkilöstömenoista. Vuokrakustannusarvio sisältää pääoma- ja rakennuksen ylläpitokustannukset (kts. kohta Käytön aikaiset kustannukset ja vuokra). Asiakkaille ei tehdä henkilökohtaisia vuokrasopimuksia asunnoista. Palvelutoiminta- ja asiakasmaksutuottojen tarkastelu on tehty Etevassa vahvistettujen vuoden 2021 hinnastojen mukaisesti huomioiden palvelun käyttöprofiili.

2.5 Tilojen käyttö

Yksikön suunnittelussa ja rakentamisessa on tärkeää ottaa huomioon kehitysvammapsykiatristen yksiköiden toiminnan kannalta keskeiset erityispiirteet; asiakkaan mahdollisuus omaan huoneeseen, wc:hen ja suihkuun, mahdollisuuteen eriyttää kuntoutusta sekä kulkemista muualta kuin yhteisistä tiloista sekä tarve turvahuoneeseen ja turvateknologiaan. Suunnitteluvaiheessa kiinnitetään huomiota huonejärjestykseen, rakennusmateriaaleihin ja kalustukseen, jotta ne vastaavat nuorten asiakkaiden tarpeisiin.

Uudisrakennuksen ympäristön tulee olla esteetön ja mahdollistaa kunnan palvelujen saavutettavuus. Hyvät liikenneyhteydet julkisilla ja yksityisillä kulkuvälineillä sekä esteetön ja turvallinen lähiympäristö ovat tärkeitä laatutekijöitä yksikön toiminnan varmistamisessa.

3. PERUSTELUT HUONETILAOHJELMALLE

3.1 Tilojen yhteiset perustelut

Jäsenkunnat ovat sopimusohjausneuvotteluissa tuoneet esille tarpeen nuorille (12/13 – 17 –vuotiaat) suunnatusta kehitysvammapsykiatrian palvelusta.

3.2 Tilaryhmät

Uudessa asumispalveluyksikössä on alustavan suunnitelman mukaan 12 asiakaspaikkaa pienryhmissä.

Laatutavoitteet:

Rakennettaessa erityisesti kiinnitetään huomiota:

- kaikki asuintilat ja yhteistilat rakennetaan esteettömiksi
- materiaalit ovat turvallisia ja kestäviä
- rakenteet ovat vahvoja
- tekniset järjestelmät ovat energiaa säästäviä
- huomiota kiinnitetään äänieristävyyteen tilojen välillä
- erityistä huomiota kiinnitetään asukkaan henkilökohtaisiin turvatekniikan ratkaisuihin
- paloturvallisuuteen
- kehitysvammalain mukaiseen rajoittamiseen tarvittavaan turvahuoneeseen

4. HUONETILAOHJELMA

4.1 Huonetihojelman kuvaus

Huonetilan pinta-ala olisi yhteensä noin 900 m². Suunniteltuja tiloja varten rakennusoikeus tontille tulisi olla noin 1000 – 1100 kem².

Huonetihojelmassa olevat tilat jakautuvat kolmeen samanlaiseen ryhmään joko yhteen rakennukseen tai erillisiin rakennuksiin. Jokaisessa ryhmäkodissa on neljä asuntoa, jonka pinta-ala kylpyhuone mukaan luettuna on 25 m². Sen lisäksi on kaksi olohuone-/ruokailutilaa 21,5 m², keittiö 7,5 m² sekä tarvittavat henkilökunnan tilat ja wc-tila. Lisäksi on yhteinen askartelutila 17 m², saunaosasto, pesutila, henkilökunnan sosiaalitilat, asiantuntijoiden työtilat, tekniset tilat sekä varastotiloja. Yhteistilojen osalta tulee tarkastella, tarvitaanko jokaiseen rakennukseen omat, vai voisiko esimerkiksi keittiö olla yhteiskeittiö. Suunnitelmissa olevat asiantuntijoiden työtilat nostavat rakennuksen pinta-alaa.

Huonetihojelmassa olevat liikennetilat (käytävät, aulat, porrashuoneet yms.) ja tekniset tilat ovat arvioita, jotka tarkentuvat suunnittelun edetessä.

4.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset

Esitetään myöhemmin erillisessä liitteessä.

4.3 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset

Erityisiä tilakohtaisia vaatimuksia asetetaan asukkaiden käytössä oleville tiloille. Ne koskevat lasien lujuusluokkaa, katosta kannatettavia apuvälineitä, huonekorkeutta, rakenteiden ja kalusteiden kestävyyttä sekä tilojen ääneneristävyttä. Edellisen lisäksi automaattisille paloilmoitin- ja sammutuslaitejärjestelmille on tehty varaus laskelman hankekohtaisiin tekijöihin.

4.4 Järjestelmävaatimukset

Erityisiä järjestelmävaatimuksia ovat esim. ilmanvaihdon äänitasovaatimus, puhelin-, TV-, paloilmoitus-, rikosilmoitus-, äänentoisto- ja kulunvalvontajärjestelmät. Kiinteistö liitetään valokuitukaapeliin.

Rakennuksessa on valmiudet nykyaikaisten digitaalisten välineiden ja palvelutoiminnan turvatekniikan (asiakaslähtöinen turvatekniikka) avulla erilaisten palvelujen käyttöönotto yksikkö- ja asuntotasolla. Turvatekniikka voidaan sovittaa asiakkaiden tarpeen mukaan.

4.5 Tilojen väliset yhteysvaatimukset

Kaikkiin kerroksiin on esteetön pääsy suoraan ulkoa.

5. TOTEUTTAMISAIKATAULU

Toiminnan toteuttaminen ja sen tason ja laadun sekä kehityksen turvaaminen edellyttävät toimenpiteitä ratkaisun toteuttamiseksi. Tärkeitä ovat rakennuskustannusten vaikutukset.

Rakennussuunnittelu on tarkoitus käynnistää heti tontin löytymisen ja sen varauspäätöksen jälkeen sekä hankeohjelman hyväksymisen jälkeen vuoden 2021-2022 aikana.

Reunaehtona on sopivan tontin löytyminen hankkeelle.

Rakennustyöt on mahdollista aloittaa vuoden 2022-2023 aikana. Tällöin rakennus voitaisiin ottaa käyttöön vuoden 2023-2024 aikana.

6. PERUSTAMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN RAHOITUS

6.1 Perustamiskustannukset

Rahoitus

Hankkeen rahoitus on tarkoitus tapahtua omalla rahoituksella ja lainalla.

Rakennuskustannukset

Hankkeen rakennuskustannukset vuoden 2021 kustannustasossa ovat laskelman mukaan yhteensä noin 3 500 000 €. Rakennuskustannuksiin ei sisälly arvonlisäveroa. Arvonlisäveroarvio (24%) on noin 700 000 €.

7. KÄYTÖN AIKAISET KUSTANNUKSET JA VUOKRA

Arvio vuokrakustannuksista sisältää pääomakustannukset ja rakennuksen ylläpitokustannukset. Vuokra-arvio on 19 - 21 €/kk/m².

Kokonaisvuokra-arvio on 16 000 - 18 000 €/kk.

Vuoden kokonaisvuokra-arvio on 190 000 – 210 000 €/v.

Uudenmaan Vammaispalvelut Oy

Marko Mörsky