



# TARVEKARTOITUS JA HANKESUUNNITELMA

## 8.6.2020

Tunturi-Lapin asumisyksikkö

## SISÄLLYSLUETTELO

1.	Kehitysvammaisten asumisen ja tilapäishoidon tarvekartoitus Tunturi-Lapin alueella .....	2
1.1.	Tarvekartoituksen lähtökohdat .....	2
1.2.	Palveluasumisen käsitteistöä .....	2
1.3.	Asiakasmäärät Tunturi-Lapin alueen kehitysvammahuollossa .....	3
2.	Kehitysvammaisten asumisen tarpeet alueella kunnittain .....	4
2.1.	Kittilä.....	4
2.2.	Kolari.....	4
2.3.	Muonio .....	5
2.4.	Enontekiö.....	5
3.	Muuttajien tuen tarpeita asumisessa tällä hetkellä .....	6
3.1.	Ryhmäasunto.....	6
3.2.	Asuntoryhmä .....	7
3.3.	Tilapäinen hoiva ja asuminen.....	7
4.	Kolpeneen asumispalvelu- konsepti .....	7
4.1.	Toiminnan tavoitteet ja tilojen mitoituksen perusteet.....	8
4.2.	Alustava tilojen tarvearvio .....	8
4.3.	Henkilöstön määrä .....	9
5.	Rakentaminen ja rakentamisen kustannukset .....	9
5.1.	Kiinteistön sijoittuminen .....	9
5.2.	Rakentamiskustannukset .....	10
5.3.	Tilojen käyttö- ja ylläpitokustannukset .....	10
6.	Rahoitus ja aikataulu .....	10
6.1.	Rakentamisen toteutusmallit .....	10
6.2.	Alustava hankeaikataulu .....	11
7.	Yhteenvedo hankkeesta.....	11

## 1. Kehitysvammaisten asumisen ja tilapäishoidon tarvekartoitus Tunturi-Lapin alueella

### 1.1. Tarvekartoituksen lähtökohdat

Kittilän kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 13.8.2019 (§221) Kittilän kunnan sosiaali- ja terveyslautakunnan aloitteen kehitysvammaisten asumisyksikön jatkoselvityksen käynnistämiseksi. Kunta esitti yhteistyötä Kolpeneen palvelukeskuksen kuntayhtymälle asumispalvelujen suunnittelun, rakentamisen ja toteuttamisen toimittamiseksi kirkonkylän alueelle. Aiemmin selvityksiä Kehitysvammaisten ihmisten asumispalvelujen osalta Kittilästä on laatinut ASPA-säätiö 4/2011.

Kolpeneen valtuusto hyväksyi päätöksellään 15.11.2019 Tunturi-Lapin kuntien kehitysvammaisille rakennettavan asumisyksikön selvitystyön ja valmistelun käynnistämiseksi. Viranhaltijoiden yhteistyöpalaverissa 8.1.2020 on sovittu tehtäväksi tarveselvitys ja asiakasprofiili hankesuunnittelun pohjaksi. Toiveina oli arvioida asumisen tarpeita, tilapäisen hoidon mahdollisuutta lapsille, tilapäistä asumista aikuisille sekä päiväaikaista toimintaa asukkaille. Lisäksi oli mietitty myös henkilöstön rekrytointia ja siihen liittyviä haasteita.

Tarveselvitys käynnistettiin 24. - 25.2.2020 kuntakerroksella neljässä Tunturi-Lapin kunnassa; Kolarissa, Kittilässä, Muoniossa ja Enontekiöllä. Tuolloin haastateltiin kuntien kehitysvammahuollon vastuuhenkilöitä ja käytiin läpi kuntien kehitysvammahuollon asiakkuudessa olevien henkilöiden asumisen tilannetta ja tarpeita.

Kittilässä vanhusten asumispalveluista on suurta pulaa, ja nykyinen kehitysvammaisten asumispalveluyksikkö Metsola tarvitaan kunnan vanhusten käyttöön. Kittilässä kehitysvammaisten toiveita oli kuultu ja asiaa oli valmisteltu laatimalla lomakekysely asukkaille asumisen tuen tarpeista. Jokaisessa Tunturi-Lapin kunnassa olivat tuen tarpeet ja palvelusuunnitelmissa käsitellyt toiveet selvitetty hyvin, josta iso kiitos kehitysvammahuollon vastuuhenkilöille. Hanketta tukemaan perustettiin Tunturi-Lapin asumisyksikön ohjausryhmä, johon kuuluivat Kittilästä hoivapalvelupäällikkö Katja Hietanen, avopalveluohjaaja Anja Keskitalo ja Metsolan vastaava hoitaja Merja Korva, Enontekiöltä johtava sosiaalityöntekijä Anne-Maria Näkkäläjärvi sekä kuntayhtymän johtaja Anita Lammassaari (pj.), asumispalveluiden palvelupäällikkö Katja Koivisto ja tarvekartoituksen laatija Else Ylianttila (siht.). Ohjausryhmä kokoontui etäyhteydellä 6.3., 20.3., 27.3., 3.4., 24.4. ja 29.5.2020

Ensimmäinen alustava ARA-neuvottelu pidettiin 20.4.2020, josta ohjattiin tonttiasian alustavaan selvittelyyn. Neuvottelu rakennuksen mahdollisista sijoittumispaikoista Kittilän kunnan teknisen osaston kanssa siirtyi pidettäväksi 15.5.2020.

### 1.2. Palveluasumisen käsitteistöä

Seuraavassa avataan kehitysvammaisten henkilöiden asumiseen liittyviä käsitteistöjä; tehostettu palveluasuminen, tilapäinen asuminen, tilapäinen hoito, ryhmäasunto ja asuntoryhmä.

- 1. Tehostettu palveluasuminen yksilöllisellä tuella** tarkoittaa ympärivuorokautista apua, valvontaa ja tukea, joka perustuu asiakkaan ja hänen verkostonsa kanssa laadittuun henkilökohtaiseen palvelu- ja hoitosuunnitelmaan. Kaikissa asunnoissa on saatavilla ympärivuorokautista apua, tukea ja ohjausta arkielämän eri osa-alueilla. Yhteisissä tiloissa on henkilökunta läsnä aina. Tuen tarpeen määrä määrittelee asukaskohtaisen henkilöstötarpeen, ja tuon hoivan kustannukset maksaa kunta. Asukkaat maksavat vuokran ja voivat saada siihen Kelan asumistuen. Asumisyksikössä asukkaan kustannettavaksi tulee tavalliset elämisen kulut, johon kuuluvat mm. ruoka, hoitotarvikkeet ja lääkkeet sekä tarvittaessa puhtaanapito. Asukas kalustaa asuntonsa omilla huonekaluillaan ja tavaroillaan, myös vaatteet, liinavaatteet ja muut tarvikkeet ovat omia. Hoidollisista syistä hankitun säätösähkösängyn vuokran maksaa hoitava taho, asukkaan itse hankkiman säätösähkösängyn huolehtii joko asukas itse tai asukkaan kotikunnan terveyskeskus. Terveystuon palvelut ja vammaispalvelut mm. kuljetus ja saattajapalvelu tai vapaa-ajan avustaja tulevat kotikunnasta.
- 2. Tilapäinen asuminen** on lyhytaikaista hoivaa joko omaishoidon vapaita tai kunnan erikseen myöntämää tilapäistä asumista aikuisille henkilöille. Tuen ja ohjauksen tarve määritellään asiakaskohtaisesti. Tilapäisessä asumisessa asiakas maksaa ylläpidosta sosiaalihuollon asiakasmaksulain 4§ mukaisesti asiakasmaksun

hoitovuorokaudelta. Henkilöllä on mukanaan mm. lääkkeet ja vaipat. Kunnat maksavat yksilöllisesti arvioidun tilapäisen asumisen hoivan kulut.

**3. Tilapäinen hoiva** on tilapäistä asumista vastaavaa hoivaa alaikäisille lapsille. Tuen ja ohjauksen tarve määritellään asiakaskohtaisesti. Kunnat maksavat yksilöllisesti arvioidun tilapäisen hoivan kulut. Alaikäisen lapsen huoltajille tulee maksu osittaisen ylläpidon ylittävästä osuudesta silloin kun alaikäinen on hoivassa koko vuorokauden, alle vuorokauden hoivasta ei alaikäiseltä maksua peritä.

**4. Ryhmäasunto**

Ryhmäasunto on asumisen tapa, jossa on mahdollista asua halutessaan myös yhteisöllisesti. Asunnoissa on omat sisäänkäynnit, mutta toinen sisäänkäynti mahdollistaa henkilön siirtymisen sisäkautta yhteisiin tiloihin. Asunnot ovat vuokrasuhteisia. Ryhmäasuntorakennuksessa sijaitsevat sauna-, pesula-, henkilöstön sosiaalitulat sekä yhteisten apuvälineiden säilytystilat. Ryhmäasunnon yleisissä tiloissa on aina henkilökunta paikalla.

**5. Asuntoryhmä**

Asunnot ovat rivitalotyyppisiä omia asuntoja omilla sisäänkäynneillä ryhmäasunnon pihapiirissä, josta käsin tuki ja ohjaus myös yöaikainen tuki järjestetään. Asunnot ovat vuokrasuhteisia, ja ne vaikuttavat tavalliseen asuntokantaan kuuluvilta.

### 1.3. Asiakasmäärät Tunturi-Lapin alueen kehitysvammahuollossa

Helmikuussa 2020 oli Tunturi-Lapin kuntien kehitysvammaisten palveluissa yhteensä 173 henkilöä. Kunnittain he jakautuivat seuraavasti: Kittilä 82, Kolari 47, Enontekiö 27 ja Muonio 17.

Kehitysvammaisten palveluissa olevien ikäjakauma kunnittain 2 /2020

kunta	1-7 v alle kouluikäiset	8-16v peruskoulu ikäiset	17 – 29v nuoret	30 – 63v työikäiset	yli 63 v	yhteensä
Enontekiö	1	7	4	9	6	27
Kittilä	10	19	17	27	9	82
Kolari	0	10	8	22	7	47
Muonio	0	8	3	3	3	17
yhteensä	11	44	32	61	25	173

*lähde Kolpeneen asiakastietojärjestelmä ja Kittilän asiakastietojärjestelmä Kittilän osalta, muiden kuntien osalta viranhaltijakeskustelut*

Asuminen yli 18-vuotiailla Tunturi-Lapissa 2/2020

kunta	kodin ulkopuolella asuvat alle 18v	vanhempien kanssa asuvat yli 18v	kuntien omissa asumispalveluissa asuvat	muussa ostopalvelussa asuvat, sis. Korpene	tuetusti yksin asuvat	vanhusten hoidon palveluissa
Enontekiö	0	6	8	2		
Kittilä	0	20	14	7	1	
Kolari	1	5	13	7	2	
Muonio	2	1	6	2		1
yhteensä	3	33	41	18	3	1

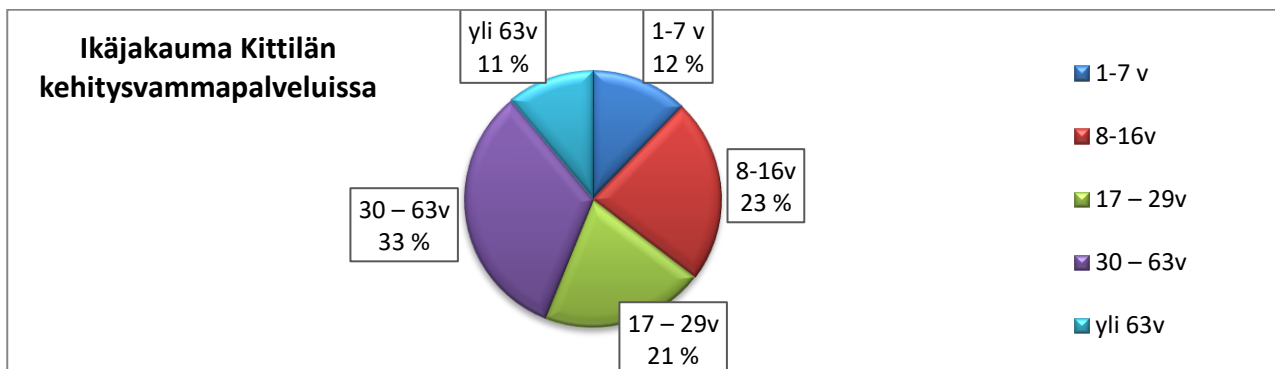
## 2. Kehitysvammaisten asumisen tarpeet alueella kunnittain

### 2.1. Kittilä

Kasvukunta Kittilä on asukasmäärältään suurin Tunturi-Lapin kunnista ja sijaitsee keskeisesti sen alueella. Kittilän kunnan 6436 asukkaista (31.12.2018 <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/kaupunkien-ja-kuntien-lukumaarat-ja-vaestotiedot>) on kehityksellisiä vammoja tai erityisen tuen tarpeita noin 82 henkilöllä. Näistä 35% on 1 - 16 vuotiaita.

Kittilän kunta järjestää asumispalveluja kunnan palvelutalo Metsolassa, jossa asuu 14 toimintakyvyltään ja avuntarpeeltaan erilaista kehitysvammaista aikuista henkilöä. Asukkaiden ikäjakauma on kaksi 18- 50v henkilöä, kahdeksan 51 – 62v ja kolme on yli 63-vuotiasta. Metsolassa asuvalle viidelle henkilölle lähetettiin kysely avun tarpeesta. Kyselyihin vastaamisessa avusti omainen tai hoitaja. Kaikki Metsolassa asuvat kertoivat tarvitsevansa tehostettua palveluasumista, siten että hoitaja on ympärivuorokauden läsnä. Metsolassa on lisäksi yksi tilapäisen asumisen paikka, jota käyttää viisi aikuista asiakasta. Metsolalaisten on suunniteltu muuttavan uuteen kuntaan sijoitettavaan asumisyksikköön. Asumisyksikköön suoraan kotoa muuttavia arvioidaan olevan lisäksi 4-5 henkilöä, joista osa on tilapäisen asumisen käyttäjiä.

Kolpeneella vaativan erityisen tuen laitosasumisessa on kaksi kittiläläistä vaikeasti kehitysvammaista henkilöä. He tarvitsevat ympärivuorokautista apua päivittäisen elämiseen ja terveydellisten asioiden seurantaan. Asumispalveluihin on siirtynyt Kolpeneelle kaksi henkilöä, kumpaakaan ei tällä hetkellä ole suunniteltu muuttavan vähemmän tuettuun yksikköön. Kolme kittiläläistä kehitysvammaista on muuttanut asumaan yksityisiin palveluasumisen yksikköihin eri paikkakunnille lähemmäksi omaisiaan ja osa heistä on muuttanut opiskelun vuoksi ja kunnan viranhaltijoiden kokemuksen mukaan, he palaavat yleensä takaisin kotikuntaansa lähelle omaisiaan.

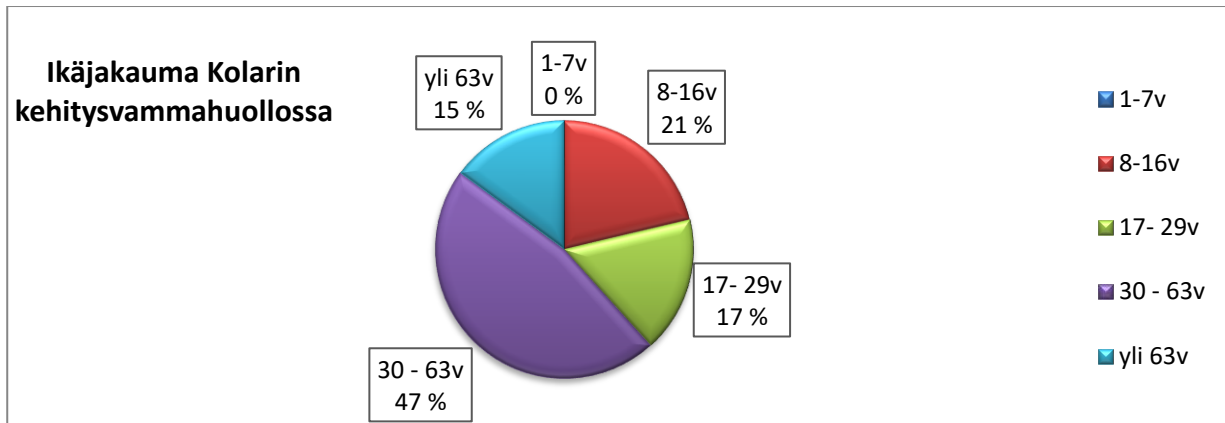


### 2.2. Kolari

Kolarin kunnan 3834 asukkaasta (31.12.2018), kehitysvammahuollon palvelujen piirissä on 47 henkilöä. Kolarin kunnan oma 14-paikkaisessa asumisyksikössä Kotikonnussa on yhdeksän tehostetun asumispalvelun yksiötä ja yhden tilapäisen asumisen yksiö sekä pihapiirissä on kuusi ohjatun asumispalvelun asunnon rivitalo. Tilapäistä hoitoa eivät omaiset tällä hetkellä käytä. Nuorista kolarilaisista yksi asuu yksityisessä perhekodissa ja toinen Rovaniemellä Espericareen yksikössä.

Kolpeneen vaativan erityisen tuen laitosasumisessa on kolme kolarilaista ja asumispalveluissa kaksi. Laitosmuotoisessa asumisessa olevat kaksi henkilöä tarvitsevat ympärivuorokautista apua ja henkilönkunnan läsnäoloa, yhtä henkilöä ei voi käytösongelmien vuoksi jättää hetkeksikään yksin hereillä oloaikanaan. Sosiaalisen vuorovaikutuksen taidot ovat puutteellisia tarkoittaen mm. tahallista toisten ärsyttämistä, pakkotoimintoja, joihin tarvitaan ohjaajan jatkuvaa läsnäoloa. Myös lääkäri ja sairaanhoidolliset palvelut ovat viikoittaisia. Yhden näistä kolarilaisista on suunniteltu muuttavan Kolpeneen uuteen valmistuvaan laitosmuotoiseen yksikköön Luotoon. Kolpeneen asumispalveluissa asuvat kolarilaiset ovat suunnitellusti muuttaneet itsenäisempiin asumismuotoihin. Molemmilla asumispalveluiden asiakkailla on omainen edelleen Kolarissa.

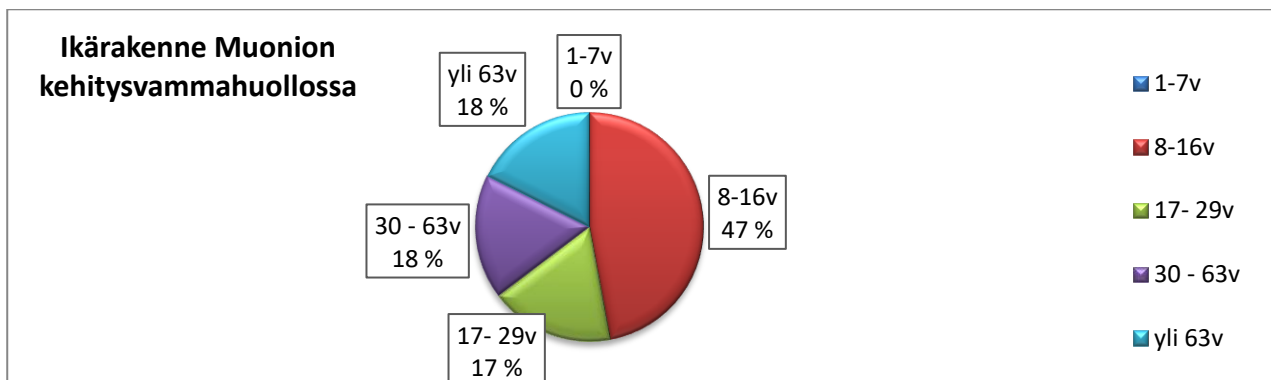
Kolarista kerrottiin, että heillä vammaisten asumisessa on tällä hetkellä hyvä tilanne ja työntekijöitä on saatu hyvin. Asiakkaita ei tällä hetkellä ole tulossa pitkäaikaiseen asumiseen. Kunnassa on kuitenkin nuoria aikuisia, jotka tulevat tarvitsemaan jossain vaiheessa muunneltavia asumisratkaisuja. Perhehoitoa pyritään kehittämään, mutta hoitajiksi alkavia perheitä ei juuri ole.



### 2.3. Muonio

Muonion kunnassa kehitysvammahuollon palveluissa on 17 henkilöä 2299 (31.12.2018) kunnan asukkaasta. Muonion kunnan oma Asumisyksikkö Karpalo on 8-paikkainen asumisyksikkö, jossa asuu kuusi kehitysvammaista aikuista sekä kaksi muita sosiaalitoimen asumispalveluja tarvitsevaa henkilöä. Asumiseen ei tällä hetkellä ole jonoa. Kotona vanhempien tai omaisten kanssa asuvia täysi-ikäisiä henkilöitä on yksi. Yksi muoniolainen lapsi on tukiperheessä, yksi alaikäinen on muuttanut Rovaniemelle EsperCaren yksikköön, jossa myös yksi alaikäinen käy tilapäisessä hoidossa kerran kuukaudessa.

Muoniolaisia ei ole Kolpeneella laitoshoidossa, asumispalveluissa on yksi henkilö ja omaan asuntoonsa Rovaniemellä annettavia palveluja saa yksi henkilö, joka käy myös Myllärin Pajan päiväaikaisessa toiminnassa arkipäivisin. Yksi muoniolainen nuori käy lyhytaikaisessa hoidossa Kolpeneella kuukausittain.



### 2.4. Enontekiö

Enontekiön kunnan 1852 asukkaasta (31.12.2018) on kehitysvammahuollon palveluissa 27 henkilöä.

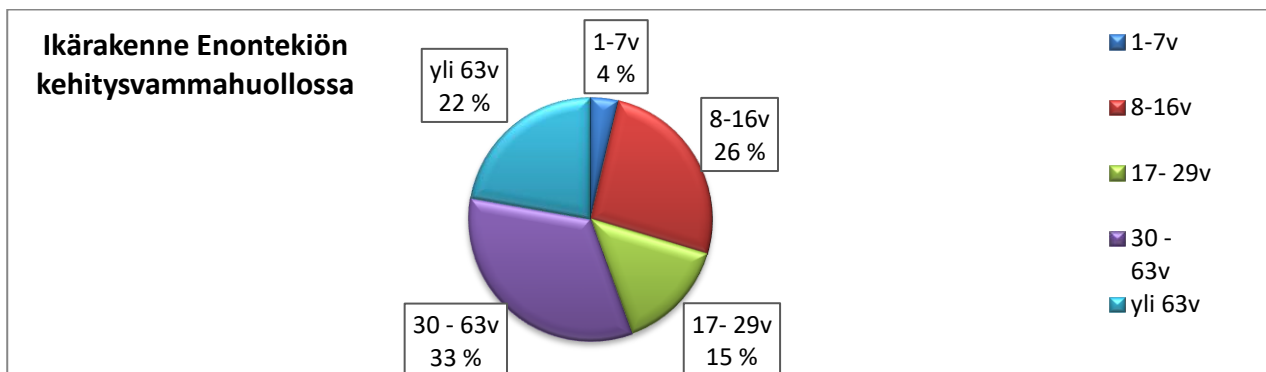
Ikäihmisten asuminen on järjestetty Hetan kylässä sijaitsevassa kunnan Palvelutalo Ounasmajoilla. Ounasmajoilla asuu kaksi kehitysvammaista asukasta. Kunnassa on myös Asumisyksikkö Aspakoti Riekonmarja, joka on Aspa-säätiö Oy:n omistama yksikkö. Riekonmarjassa on asukkaita 12, joista kahdeksalla on kehitysvammaisuuden perusteella

avuntarvetta. Henkilökunta on paikalla 7-21, yövalvonta tarvittaessa Luppokodista, joka on kunnan vanhainkoti. Luppokodissa on 20 paikkaa, joista kaksi paikkaa ovat tilapäishoitopaikkoja ikäihmisille.

Nuoria aikuisia ja mahdollisesti kotoa muuttavia olisi kuusi henkilöä, joiden muutto tulisi ajankohtaiseksi lähivuosina.

Kunnan toiveena on tilapäishoitoa lapsille ja tilapäistä asumista aikuisille. Kolpeneella tilapäishoidossa käy kunnasta kolme lasta, jotka väsyvät pitkästä matkasta, mutta joiden hoitoa ei pystytä autismin tai käyttäytymisen pulmien vuoksi järjestämään tällä hetkellä muualla. Myös paikan ja henkilökunnan tuttuus tukevat tilapäisen hoidon onnistumista. Kolpeneella ei ole enontekiöläisiä laitoksessa eikä asumispalveluissa.

Kunnan vammaisneuvosto esitti toiveeksi Kolpeneen poliklinikkapalvelujen järjestämisen lähemmäksi, kesätoimintaa lapsille ja nuorille, päiväaikaista toiminta ja mahdollisuutta kriisipaikkaan. Toivottiin myös mahdollisuutta verkostoutua saman ikäisten kanssa, konsultaatiopalvelujen mahdollisuutta sekä koulutusta ja tietoisuutta vanhemmille ja kouluille.



### 3. Muuttajien tuen tarpeita asumisessa tällä hetkellä

#### 3.1. Ryhmäasunto

Kittilän kunnan avopalveluohjaaja Anja Keskitalo on laatinut selvityksen asumispalvelujen tarpeesta kunnassa yli 16-vuotiaille nuorille täysi-ikäisille kehitysvammaisille vanhempien tai omaisten kanssa asuville henkilöille. Kysely lähetettiin 16 henkilölle ja niistä palautui 14. Näistä kaksi ilmoitti pärjäävänsä omassa asunnossaan tukipalvelujen turvin, kolme ilmoitti tarvitsevansa ohjattua palveluasumista ja viisi ilmoitti tarvitsevansa tehostettua palveluasumista. Lisäksi Kittilässä on alle 16-vuotiaita kehitysvammahuollon piirissä olevia henkilöitä 29.

Metsolasta muuttavien asukkaiden osalta asumisen tuen, ohjauksen ja apuvälineiden yksilöllisiä tarpeita selvitettiin asukkaille vastikään päivitettyjen palvelusuunnitelmien pohjalta Metsolan vastaavan ohjaaja Merja Korvan kanssa. Asukkaista yhdeksän tarvitsee liikkumiseen apuvälineitä, jotka vaikuttavat asunnon tilatarpeisiin (nostin, pyörätuoli, rollaattori tai kävelyteline). Kaikilla heillä on lisäksi säätösähkösängyt, jolloin avustamisessa tarvitaan tilaa sängyn molemmilla puolilla. Kahdeksan heistä tarvitsee öisin tehtäviä tavallisia hoitotoimia, kuten vaipan vaihtoa tai/ ja wc:hen avustamista. Mutta yöllä voi myös yöllä tapahtua ulosteella sotkemista, viemärin tukkimista ja toisten asukkaiden huoneisiin tunkeutumista ja herättelyä huutamalla, joihin tarvitaan valvontaa. Kahdeksan henkilöä tarvitsee yöllistä apua ja valvontaa. Kaksi tarvitsee terveydentilan vuoksi seurantaa myös yöllä. Henkilöistä kahdelle on tehty Metsolassa rajoituspäätös turvallisuuden vuoksi käytettävästä wc-tuoli turvavyöstä sekä sängynlaitojen nostosta yöksi putoamisvaaran vuoksi.

Kahdella henkilöllä on psyykkisesti ja fyysisesti taannuttava kehitysvamma, jonka eliniän odote on lisäksi matalampi kuin valtaväestöllä. Pulmana heillä on levottomuus ja hermostuminen helposti, jos asiat eivät mene oman mielen mukaan. Lisäksi asukkailla on tuhoamisviettiä, johon liittyy harhoja ja myös sen vuoksi vaativat ympärivuorokautista

seurantaa. Toiminta on verkkaista ja viiveistä ja vaatii paljon aikaa. Asukkailla on myös aisteissa suuria pulmia; näkö- ja kuulovammaa.

Eniten tukea ja apua arjessaan tarvitsevien kymmenen Metsolan asukkaiden on suunniteltu muuttavan ryhmäasuntoon ja asuntoryhmään muuttaisi 4. Lisäksi kotoa muuttavia asuntoryhmään on 4 – 6 henkilöä.

### 3.2. Asuntoryhmä

Metsolasta muuttajista neljän asukkaan on suunniteltu muuttavan rivitaloihin eli asuntoryhmään. He tarvitsevat tukea asumisessa. Tukea on mahdollista saada tehostetusti myös yöaikaan, osa asuntoryhmään muuttajista voi tarvita siirtymisessä apua myös yöaikaan. Pääsääntöisesti he tarvitsevat asumiseensa apua hereillä oloaikanaan mm. aikatauluista muistuttamiseen ja aamuihin, mutta eivät säännöllistä ympärivuorokautista apua. He osaavat tarvittaessa soittaa yöhoitajalle.

Neljä asuntoryhmään muuttajista muuttaa kotoaan tai vanhempiensa luota. Kotona asuvista muuttajista kaikki selviävät arjesta päiväaikaisella tuella, mutta hyötyvät yövalvonnan mahdollisuudesta. Itsenäisesti tukipalvelujen avulla asuvia oli yksi henkilö.

### 3.3. Tilapäinen hoiva ja asuminen

Asuntoryhmässä on varattu yksi – kaksi asuntoa tai yhteistä tukipistettä tilapäisen hoidon ja asumisen tarpeisiin. Tilapäistä hoivaa tarvitsevat lapset ja nuoret ovat 3 – 18 vuotiaita. Heidän säännölliset omaishoidon vapaansa tai tilapäishoitonsa suunnitellaan toteutettavaksi ryhmämuotoisena sopivina ryhminä. Aikuisten tilapäistä asumista on suunniteltu yksittäin tapahtuvaksi. Tilojen muuntojoustavuus tulee mietittäväksi suunnittelun aikana.

TUKIPISTE, HOIVA, MUUNTOJOUSTAVUUS,

kunta	tilapäishoidon tarve/ omaishoidon vapaat / lapset (alle 18v)	tilapäisen asumisen tarve/ omaishoidon vapaat aikuiset
Enontekiö	3	
Kittilä	18	2
Kolari	0 -2	
Muonio	2	
yhteensä	n. 24	2

## 4. Kolpeneen asumispalvelu- konsepti

Kolpene on rakennuttanut neljä asumisyksikköä; Tempo-Komppi-Soolon, Hangaspiston, Aisakellon sekä Koivuojankadun asumisyksiköt. Jokainen asumisyksikkö on erikseen suunniteltu omille käyttäjäryhmille kohdennettuina, mutta muunneltavina ja esteettöminä asumisyksikköinä. Yksiköissä on sekä ryhmäasumista että asuntoryhmiä. Ryhmäasumisessa asukas asuu omassa asunnossaan, jossa on invamitoitettu wc-kylpyhuone, tarvittaessa minikeittiö tai varaus siihen. Asuntoihin on kaksi ovea, toisesta asukas voi halutessaan siirtyä suoraan yhteisiin tiloihin, jossa on hoitohenkilökuntaa ja ”olohuone”. Asuntoryhmä on rivitalomainen asumismuoto yksioineen ja talon päädyn yhteisiin tiloihin käydään ulkokautta. Asunnoissa on omat pihat ja terassit, ja ne näyttävät yleiseen asuntokantaan kuuluvilta. Asunnoissa on pyritty huomioimaan muunneltavuus, vaikeavammaisuus ja autismikirjon aistiyliherkkyydet muun muassa väreissä, kontrasteissa sekä äänimaailmassa.



Kolpeneen asumispalvelukonseptin tavoitteena on hallitulla riskinotolla siirtyä tehostetusta palveluasumisesta kohti kevyempää tukea turvallisesti rinnalla kulkien. Palvelut järjestetään muuntojoustavasti siten, että tukea on asumisen palveluista mahdollista saada myös kotiin tuotavana palveluna asumispalveluyksiköiden ulkopuolelle asiakkaan omaan kotiin.

#### 4.1. Toiminnan tavoitteet ja tilojen mitoituksen perusteet

Tunturi-Lapin asumisyksikkö on tehostetun palveluasumisen yksikkö, jossa on 10 ryhmäasuntoa sekä kaksi viiden asunnon rivitaloa. Tilojen mitoituksessa ja jakautumisessa noudatetaan ARAn määräyksiä. Tilat suunnitellaan muunneltaviksi, siten että niissä on mahdollisuus asua loppuelämä, asuin ympäristön ollessa turvallinen ja apua on saatavilla riittävästi. Asunnoissa kiinnitetään huomioita myös esteettömyyteen ja apuvälineiden käytettävyyteen. Wc:t ja kylpytilat ovat invamitoitettuja. Suunnittelussa varaudutaan tehostetun palveluasumisen kehittyviin hoitoa ja elämänlaatua helpottaviin järjestelmiin.

10-paikkainen ryhmäasumisen asumisyksikkö jakautuu kolmeen pienempään asumisryhmään. Jokaisessa asunnossa on oma uloskäynti, mutta mahdollisuus osallistua asunnon sisäoven kautta asumisryhmän yhteisiin tiloihin ja saada sitä kautta apua. Kaksi viiden asunnon rivitaloa asuntoryhmänä ovat omilla uloskäynneillään varustettuja yksioita, joihin kuljetaan vain asunnon ulko-oven kautta. Ne eivät eroa tavallisista rivitaloasunnoista. Myös rivitalossa asuvilla on yöhoitajan palvelut tarpeen mukaan tehostettuna asumispalveluna. Asunnoissa on omat pienet ulko-areenat sisäkäynnin yhteydessä ja pieni osin lasitettu kuisti/terassi ulospääsyn helpottamiseksi lumisissa oloissa.

Tiloista on tarkoitus rakentaa monipuolisesti muuntojoustavia. Yhdestä yksiestä tulee mahdollisuus ottaa käyttöön lisähuone pariskunnalle makuuhuoneeksi. Siihen on myös mahdollista järjestää ennen tuon tarpeen toteutumista tilapäishoitopaikka sekä lasten tilapäis- ja loma-ajan ryhmähoitoa. Esteettömät tilat on mahdollista muokata tuleville käyttäjille sopiviksi tilojen elinkaaritaloutta mieltien. Rivitalojen päätyyn tulee asukkaille yhteinen tila, jonka yhteydessä on henkilökunnan työskentely-, lepo- ja sosiaalitalat.

Ottaen huomioon muuttavien asukkaiden korkea ikä, jatkuvuutta huomioiden selvitettiin alueen kotona asuvien nuorten henkilöiden toiveita. Heidän tuentarpeensa liittyvät autismiin, oppimisen vaikeuksiin sekä mm. eteneviin Sallan tautiin ja AGU-tauteihin. Kittilässä heitä on 22, Enontekiöllä on nuoria aikuisia ja mahdollisesti kotoa muuttavia kuusi (6) henkilöä, joiden muutto olisi ajankohtaista lähivuosina. Myös Kolarissa on nuoria aikuisia noin 10, jotka myöhemmin tulevat tarvitsemaan asumisen palveluja.

#### 4.2. Alustava tilojen tarvearvio

Tilatarpeet

asuinneliöt ryhmäasumisessa:

9 kpl 25- 30m2 asuntoja ja 1 kpl 42m2 asunto, ryhmäasumisessa, yhteensä 267 - 312m2

asuinneliöt asuntoryhmässä

10 kpl 30- 32 m2 asuntoja yhteensä 300 – 320 m2 asuntoryhmässä, yhteensä noin 600 – 620 m2

lisäksi ryhmäasunnon tiloja

2 kpl ruokailutila, yhteistila kotiyksiköissä, oleskelutila 40m2

1 kpl jakelukeittiö 18 m2

1 kpl kodinhoito- ja pyykinhuolto-tila 20 m2 (pyykki 10, kuivaus 5 ja puhdaspyykki 5m2) Pesula

1 kpl lääkehuone 6 m2

1 kpl saunaosasto 23 m2 (sauna 6m2, wc 5m2, pesuhuone 6m2, pukuhuone 6m2)

1 kpl hygieniatarvike-, vaippa-, hoitotarvike- ja irtaimistovarasto 10m2 ryhmäasunto

1 kpl apuvälinevarasto 11m2 ryhmä asunto

2 kpl toimistotila 6m2, joista toinen palveluesimiehelle ja yksikön kuntoutusohjaajalle

1 kpl henkilökunnan sosiaalitalat pukuhuone + wc naiset 10m2,

1 kpl henkilökunnan sosiaalitalat pukuhuone + wc miehet 5m2

1 kpl henkilökunnan taukotila 10m2  
 1 kpl yhteinen olohuone, asukkaiden juhliin, yhdessä tekemisen tiloihin, harrastetoiminnan tila 40m2  
 2 kpl tekninen tila 8m2  
 1 kpl puhtaanapito ja siivoustila 7m2  
 1 kpl eteinen, sisältää kuraeteisen 15 m2

asuntoryhmän tiloihin lisäksi  
 2 kpl varasto sisältää asukkaiden häkkivarastot. 10m2 tai omat varastot jokaisen ulko-oven läheisyyteen.  
 1 kpl henkilökunnan taukotila 10m2  
 1 kpl henkilökunnan sosiaalitilat pukuhuone + wc 5m2 naiset ja 5m2 miehet  
 1 kpl rivitalon asukkaiden yhteistila

yhteensä 285m2

nämä kaikki yhteensä noin 1000 - 1100 m2

### 4.3. Henkilöstön määrä

2 sairaanhoitajaa  
 2 toiminnan ohjaaja  
 12 asumisen ohjaajaa, joista 2 tekee pääasiallisesti yötyötä

1 palveluesimies  
 2-3 kotiaavustajaa, jotka hoitavat siivoustyön ja osallistuvat ruokahuoltoon sekä toimivat avustavissa tehtävissä

## 5. Rakentaminen ja rakentamisen kustannukset

### 5.1. Kiinteistön sijoittuminen

Kiinteistö sijoittuu Kittilän kunnan keskustaan lähelle palveluja. Kittilän kunta on sitoutunut myöntämään tontin, jolle saadaan riittävä rakennusoikeus alustavan suunnitelman laatimisen jälkeen. Kiinteistö sijoittuu lähelle kauppaa, kunnantaloa, päivätoimintakeskusta ja terveyskeskusta. Hankkeen sijainti on pitkäkestoisen asuntotarpeen ohella keskeinen tuen myöntämisen kriteeri Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA). Asuntojen on lähtökohtaisesti sijaittava hyvällä rakentamispaikalla, palvelujen ja liikenneyhteyksien lähellä. Varsinkin erityisryhmäasumisessa korostuu rakentamispaikan pinnanmuodostuksen merkitys. Tontin tulisi mahdollistaa liikuntaesteisille henkilöille soveltuvan liikkumisympäristön rakentamisen.

Kittilän kunnan kanssa on keskusteltu seuraavista vaihtoehtoista:

Mäntytien tontit  
 - kortteli 221 tontti 1 (AKR), osoite Mäntytie 23  
 pinta-ala 4687 m2, rakennusoikeus 1360 k-m2  
 hinta 68 000 €  
 - kortteli 221 tontti 2 (AKR), osoite Mäntytie 25  
 pinta-ala 4871 m2, rakennusoikeus 1470 k-m2  
 hinta 73 500 €

Mäntytie 23-25 sijaitsee n. 1,4 km etäisyydellä Metsolasta, n. 2,7 km terveyskeskuksesta ja n. 0,9 km S-Marketista.

Aholan rivitien tontit

-kortteli 510 tontti 1 (AL), osoite Aholan rivitie 1  
pinta-ala 2309 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 462 k-m<sup>2</sup>  
hintaa 23 100 €

-kortteli 510 tontti 2 (AR), osoite Aholan rivitie 3  
pinta-ala 3260 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 652 k-m<sup>2</sup>  
hintaa 32 600 €

-kortteli 510 tontti 3 (AR), osoite Aholan rivitie 5  
pinta-ala 3248 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 650 m<sup>2</sup>  
hintaa 32 500 €

Aholan rivitie 1-5 sijaitsee n. 3,9 km etäisyydellä Metsolasta, n. 1,0 km terveyskeskuksesta ja n. 1,8 km K-Supermarketista.

Tontit ovat myytävänä, mutta vuokraaminenkin on mahdollista. Liitteenä kaava- ja yleiskartat tonteista.

## 5.2. Rakentamiskustannukset

Rakentamiskustannusten karkea arvio on 3200 -3300 €/m<sup>2</sup> (4/2020).

## 5.3. Tilojen käyttö- ja ylläpitokustannukset

Tilojen käyttö- ja ylläpitokustannuksiin vaikuttavat mm. kiinteistön rahoitustapa, tontin omistussuhde (vuokra- vai omistustontti) ja paikkakunnan hintataso energia-, vesi- ja jätevesimaksujen sekä kiinteistöhuollon palveluiden osalta. Lähtökohtaisesti tilojen käyttö- ja ylläpitokustannukset katetaan vuokratuotoilla.

## 6. Rahoitus ja aikataulu

### 6.1. Rakentamisen toteutusmallit

Hanke voidaan toteuttaa rakennuttamalla tilat kuntayhtymän toimesta, kiinteistöleasingilla tai vuokraamalla.

Kolpeneen palvelukeskuksella on kokemusta perinteisen urakkamallin mukaan toteutettavista hankkeista. Kilpailutuksen perusteella KVR-urakkana toteutettavassa hankkeessa kuntayhtymä omistaa tilat ja vastaa tilojen ylläpidosta. Kuntayhtymällä on mahdollista saada hankkeeseen pitkäaikaista lainaa julkisyhteisöjä rahoittavalta Kuntarahoitukselta sekä investointiavustusta 40 -50 % Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA). ARA:n investointiavustuksiin on jatkuva haku. ARA:lta haettavaan investointiavustus- ja korkotukihakemuksiin on liitettävä kunnan sosiaali- ja terveystoimen sitova lausunto palveluasuntotarpeesta. Kuntayhtymän näkökulmasta investointi rasittaa kuntayhtymän tasetta. Toisaalta todennäköinen ARA:n investointiavustus pienentää tarvittavan velan määrää. Vuokratuotot kattavat käyttö- ja ylläpitokustannukset.

Kiinteistöleasingkohteissa rahoittaja toimii samanaikaisesti kohteen rahoittajana ja omistajana. Rahoittaja huolehtii myös rakentamisen aikaisesta rahoituksesta. Kuntayhtymä kilpailuttaa ja valitsee vuokraoikeuden rakentamisesta vastaavan urakoitsijan ja vuokraa rahoittajalta leasing sopimuksella kohteen sen valmistuttua. Kuntayhtymä vuokraa edelleen asunnot asukkaille, joille laaditaan huoneistokohtainen vuokrasopimus. Kuntayhtymä, urakoitsija ja rahoittaja solmivat keskenään rakennuttamissopimuksen, joka täydentää kuntayhtymän ja urakoitsijan välistä urakkasopimusta. Kuntarahoitus rahoittaa julkisyhteisöjen kiinteistöleasingiä. Tyypillisen kiinteistöleasing sopimuksen vuokra-aika on noin 20 vuotta. Sopimuskauden jälkeen kuntayhtymällä on mahdollisuus joko lunastaa kohde (jäännösarvo) tai osoittaa sille ostaja. Kuntayhtymän näkökulmasta katsottuna kiinteistöleasing sopimus on rakenteeltaan joustava, ja halutessaan kuntayhtymä voi myös jatkaa sopimuskautta. Kulut kirjataan tuloslaskelmaan vuokrana ja leasingvastuu ilmoitetaan tilinpäätöksen liitetietona. Välivuokraustoimintamallissa on riskinä se, että vuokrat eivät vastaa rakennuksen käyttökustannuksia.

Tilat voidaan myös vuokrata ja ympärivuorokautinen hoiva tuottaa kuntayhtymän toimesta. Kittilässä ei ole toimintaan sopivia vuokratiloja. Käytännössä tilojen vuokraaminen edellyttäisi sopivan yhteistyökumppanin löytämistä ja tilojen toteuttamista kiinteistösiioittajavetoisesti. Yksi vaihtoehto on myös, että Kittilän kunta rakentaa tilat ja Kolpeneen tuki- ja osaamiskeskus tuottaa palvelun.

Kolpeneen tuki- ja osaamiskeskus teetti rahoitusmallien vertailun lainarahoituksen, kiinteistöleasingin ja vuokramallin (kiinteistösiioittajavetoinen) välillä kesällä 2018 suunnitellessaan Rovaniemelle tehostetun palveluasumisen yksikköä. Inspiran toteuttaman vertailun perusteella päädyttiin KVR-urakkana toteutettavaan rakentamiseen. Koivuojankadun asunnot toteutetaan ARA:n investointiavustuksella ja pitkäaikaisella korkotukilainalla.

Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa säätelee investointeja, vuokrasopimuksia ja yksityisten palvelutuottajien kanssa tehtäviä sopimuksia. Lain mukaan kunnat ja kuntayhtymät eivät saa ilman sosiaali- ja terveysministeriön poikkeuslupaa tehdä yli viiden miljoonan euron investointeja. Suunniteltu hanke jää omana rakentamisena alle viiden miljoonan euron.

## 6.2. Alustava hankeaikataulu

Alustavan aikataulun mukaan:

- Hanksuunnittelu jatkuu yhdessä Tunturi-Lapin kuntien kanssa 6-11/2020
- Kolpeneen palvelukeskuksen kuntayhtymän syysvaltuusto 13.11. 2020 hyväksyy seudullisen asumisyksikön tarvekartoituksen ja hanksuunnitelman ja päättää käynnistää hankkeen
- Toteutussuunnittelu aloitetaan 11/2020
- Toteuttaminen aloitetaan 8-9/2021
- Käyttöönotto 8- 9/2022

## 7. Yhteenvedo hankkeesta

Kolpeneen tuki- ja osaamiskeskuksen talousarvion 2020 ja taloussuunnitelman 2021-2022 investointiosaan sisältyy seudullisen asumispalveluyksikön selvitystyö Tunturi-Lappiin. Tarveselvitys on toteutettu yhdessä Tunturi-Lapin kuntien kanssa. Tarvekartoituksen perusteella Tunturi-Lapin alueelle Kittilään on perusteltua käynnistää 20-paikkaisen seudullisen asumisyksikön suunnittelu. Kittilässä on noin 20 toimintakyvyltään ja avuntarpeeltaan erilaista kehitysvammaista, jotka tarvitsevat uuden asunnon. Kolarilla, Muoniolla ja Enontekiöllä ei tällä hetkellä ole tarvetta kehitysvammaisten asumispalveluille, mutta lähivuosina kyllä. Kaikilla Tunturi-Lapin kunnilla on tarvetta järjestää tilapäishoitoa lähellä vakituista asuinpaikkaa. Tunturi-Lapin asumisyksikkö vastaisi myös tilapäishoidon tarpeeseen.

Tarvekartoituksessa ja alustavassa hanksuunnitelmassa hankekooksi on arvioitu 1000-1100 m<sup>2</sup>. Tarkempi tilaohjelma laaditaan hankkeen edetessä.

Hankkeesta on alustavasti keskusteltu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa. Hankkeeseen tavoitellaan ARA:n investointiavustusta, joka tehostetun palveluasumisen hankkeissa voi olla jopa 40 %. ARA suhtautuu hankkeeseen positiivisesti sen seudullisuuden, sijainnin (Kittilä), asuntojen kiireellisen tarpeen ja kuntayhtymäpohjaisuuden perusteella. ARA tukee erityisryhmien asumisen rakentamista ja peruskorjaamista ns. tavalliseen asuinympäristöön. ARA:n investointiavustuksen saaminen edellyttää Kittilän sosiaali- ja terveystoimen sitovaa lausuntoa kehitysvammaisten henkilöiden palvelusasuntotarpeesta.

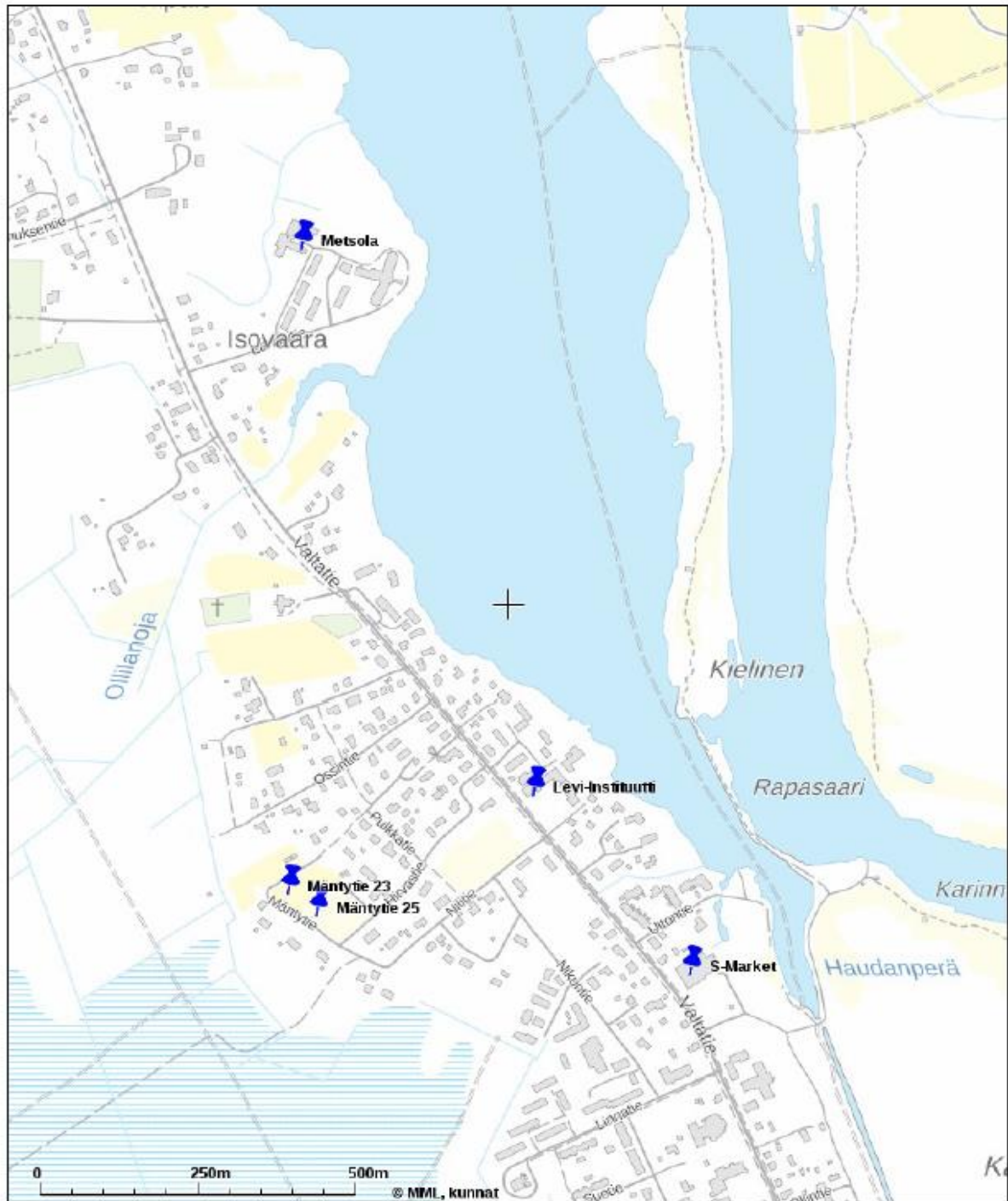
Hankkeesta on neuvoteltu myös Kittilän kunnan kaavoituksen kanssa. Kittilästä löytyy tarkoitukseen soveltuva tontti hankkeen toteuttajalle. Hankkeen kokoluokka (20 asuntoa) edellyttää tontilta hyvää sijaintia ja soveltuvuutta.

Hankevalmistelu jatkuu tontin varaamisella ja investointivaraushakemuksella, mikäli hanke rahoitetaan ARA:n investointiavustuksella ja pitkäaikaisella korkotukilainalla. Hanke- ja rahoitussuunnitelma tarkentuu hankkeen edetessä.

Hanke etenee Kolpeneen palvelukeskuksen valtuuston tehdessä päätöksen tarvekartoituksen ja alustavan hanksuunnitelman hyväksymisestä ja hankkeen käynnistämisestä.



## KIINTEISTÖTietopalvelu

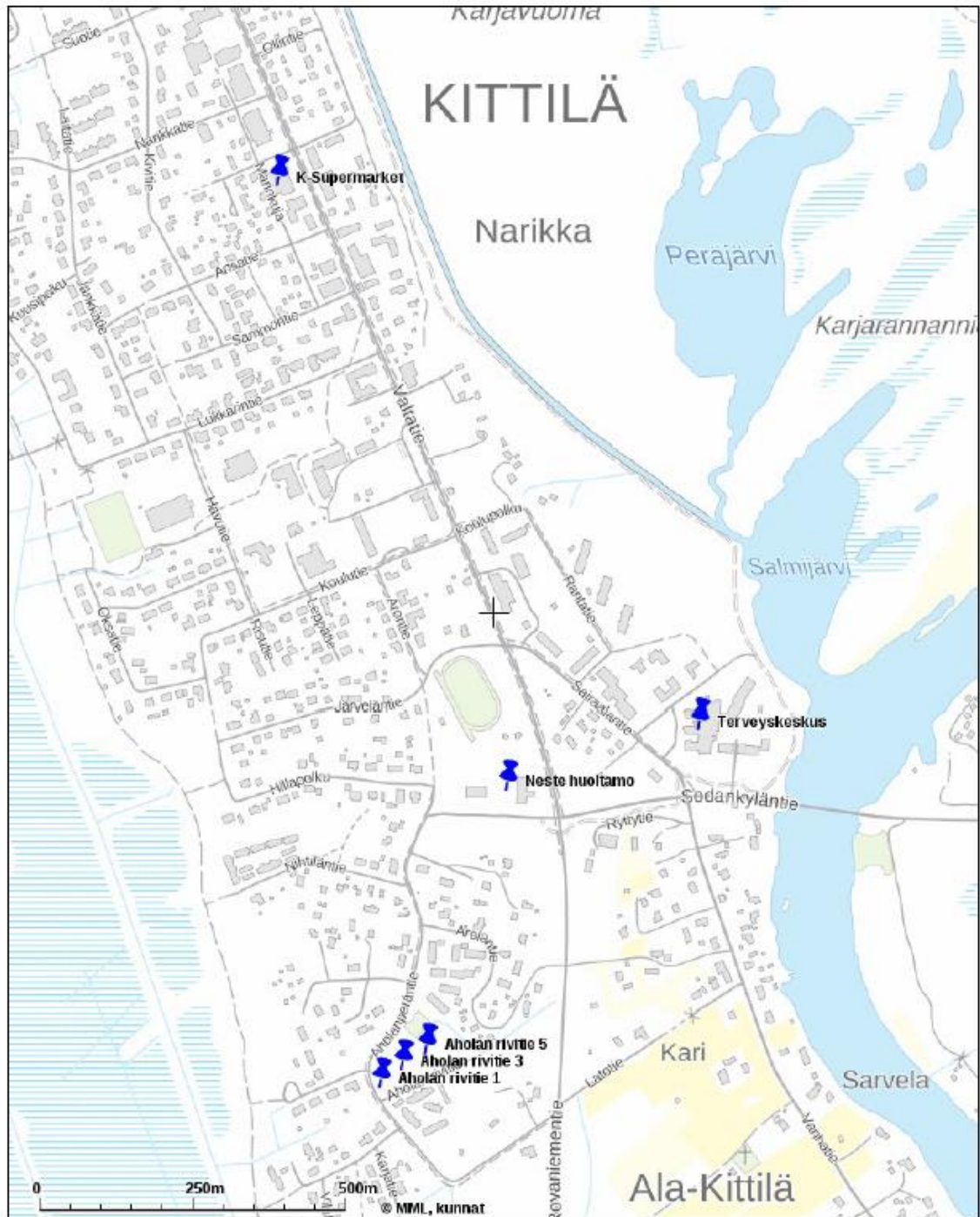


Tulosten keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 7507196, E: 410807,5

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.



## KIINTEISTÖTIETOPALVELU



Tulosten keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 7505285, E: 411632,25  
 Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.  
 Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.  
 Tulostettu Kiinteistö tietopalvelusta 15.05.2020.