

YHTEISÖLLINEN ASUMINEN RAHOLAN KOTILINNASSA
TAMPEREEN KOTILINNASÄÄTIÖ

1 TAUSTAA

- Tampereen Kotilinnasäätiö tarjoaa kohtuuhintaista vuokra-asumista yli 55-vuotiaille. Tampereen Kotilinnasäätiö edistää ja tukee eläkeläisten ja ikääntyneiden ihmisten omatoimista asumista ja asuinpalveluihin liittyvää toimintaa Tampereen seudulla.
- Tällä hetkellä asukkaiden keski-ikä on yli 75 vuotta ja asukkaista n. 90 % asuu yksin; suuri osa asukkaista tarvitsee ulkopuolista apua.
- Tampereen Kotilinnasäätiö ei itse tuota palveluita.

Raholan Kotilinna

- Tampereen Kotilinnasäätiön ensimmäinen kohde on tullut teknisen käyttöikänsä päähän.
- Tontille haettiin kaavamuutosta alkuvuodesta 2022. Uusi kaava sai lainvoiman syksyllä 2024.
- Koko kaavaprosessin ajan Tampereen Kotilinnasäätiö toi esille tahtotilansa toteuttaa tontille yhteisöllistä asumista.
- Yhteisöllisen asumisen / yhteisöllisen palveluasumisen sijoittaminen tontille on mahdollistettu palas-3 -merkinnällä. Autopaikkojen määrässä yhteisöllinen asuminen on kaavassa huomioitu mitoitusnormilla 1/500 Tampereen kaupungin pysäköintinormin kohdan ”Yhteisöllinen palveluasuminen tehokkaan joukkoliikenteen alueella yli 3 kilometriä keskustasta” mukaisesti.
- Pirkanmaan hyvinvointialue on 5.11.2024 päivätyssä hankkeeseen liittyvässä kannanotossaan esittänyt seuraavaa: *”Ikäihmisille suunniteltu yhteisöllinen asuminen on asumisen muoto, joka vastaa osaltaan tähän kasvavaan tarpeeseen (ikäihmisten määrän ja sen myötä tapahtuva palvelutarpeen kasvu) ja keventää Pirhan palvelurakennetta toivotulla tavalla. Esteetön ja yhteisöllinen asuminen tukee osaltaan kotona asumista, jonka vuoksi Pirha pitää yhteisöllisen asumisen ikäihmisten rakentamista kannatettavana.”*
- Hankkeelle on haettu rakennuslupaa yhteisöllisen asumisen tarpeet huomioiden.

2 YHTEISÖLLINEN ASUMINEN LAINSÄÄDÄNNÖSSÄ JA KÄSITTEENÄ

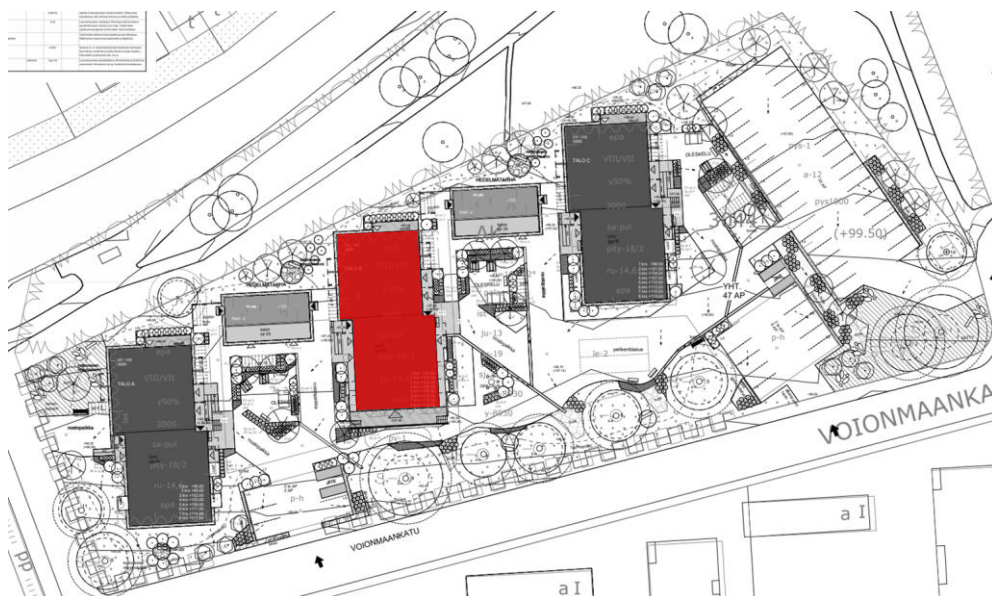
- Sosiaalihuoltolaissa (21 b §, 26.8.2022/790) on esitetty seuraavaa:
 - o Yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan hyvinvointialueen järjestämää asumista esteetömmässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa.
 - o Yhteisöllistä asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee sitä sillä perusteella, että hänen toimintakykynsä on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarpeensa kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavaan syyn vuoksi.
 - o Yhteisöllisen asumisen asiakasryhmiä ovat iäkkäät, kehitysvammaiset ja vammaiset sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujat.
- Laissa yhteisöllinen asuminen on kotihoitoa ja asettuu palveluketjussa kotihoidon ja ympärivuorokautisen palveluasumisen väliin vastaten asiakkaan palvelutarpeeseen silloin kun säännöllinen kotihoito ei enää riitä, mutta tarve ei ole vielä ympärivuorokautisiin palveluihin. Palvelutarve on kuitenkin jo merkittävä.
- Lain tarkoittama yhteisöllinen asuminen on eri asia kuin ns. senioriasuminen tai muu yhteisölliseksi kutsuttu asuminen, jotka rinnastuvat itsenäiseen asumiseen, jossa asiakkaalla ei vielä ole palvelutarvetta tai hän hankkii palveluja itsenäisesti tai saa niitä palvelutarpeeseensa perustuen hyvinvointialueelta.

- Yöaikaisen kotihoidon tukipisteenä voi toimia yhteisöllisen asumisen yksikkö, jolloin sekä alueen että yhteisöllisen asumisen asiakkaiden yöaikaista palvelutarpeita voidaan toteuttaa kestäväällä tavalla.
- On esitetty, että yhteisöllisellä asumisella voidaan tarkoittaa ainakin kahdentyyppistä asumista:
 - o Sosiaalihuoltolain 21 b § mukainen yhteisöllinen asuminen, joka sisältää asunnon, yhteisiä tiloja sekä sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Lisäksi yhteisöllisen asumisen asiakkaalle järjestetään yksilöllisen tarpeen mukaisesti yhteisöllisestä asumisesta erillisenä muita sote-palveluja. Asiakkaalla on jo toimintakyvyn alenemaa ja hän tarvitsee hoitoa ja huolenpitoa.
 - Hyvinvointialue on palvelun järjestäjä eli järjestää asumisen, sosiaalista kanssakäymistä edistävän toiminnan ja muut asiakkaan tarvitsemat sote-palvelut. Järjestämisessä oman toiminnan lisäksi normaalit hankintamenettelyt.
 - Hyvinvointialue tekee palvelutarpeen selvityksen, ohjaa asiakkaan palveluun, tekee asiakaspäätökset ja perii asiakasmaksut. Hyvinvointialue tai muu kiinteistön/asunnon omistaja perii asiakkaalta vuokran.
 - o Muu yhteisöllinen asuminen, joka myös sisältää usein asunnon, yhteisiä tiloja ja asukkaiden ja/tai muiden toimijoiden järjestämää toimintaa.
 - Tällaisia yhteisöllisen asumisen kohteita ovat esim. senioritalot ja iäkkäille tarkoitettut vuokrataloyhtiöt, joihin asiakas voi itse halutessaan hakeutua.
 - Hyvinvointialue ei järjestä tätä yhteisöllistä asumista, mutta voi järjestää palvelutarpeen selvitykseen perustuen asiakkaan yksilöllisen tarpeen mukaisesti esim. kotihoitoa samoin periaattein kuin muillekin asiakkaille.
 - Hyvinvointialue ei varsinaisesti ohjaa asiakasta palveluun eikä tee tästä yhteisöllisestä asumisesta asiakaspäätöstä, mutta tekee palvelutarpeen selvityksen perustuen päätökset asiakkaan tarvitsemista muista sosiaalipalveluista (esim. kotihoito). Asiakasohjauksessa voidaan kuitenkin osana neuvontaa informoida asiakasta näistä kohteista, joihin asiakas voi sitten itse halutessaan hakeutua.
- Valviran ja Avin näkemyksiä yhteisöllisen asumisen toimitiloista
 - o Yhteisöllisen asumisen toimitilojen pitää olla esteettömät ja turvalliset, ja niiden pitää turvata asiakkaiden oikeus yksityisyyteen. Lisäksi asumisyksikössä pitää olla yhteisiä tiloja.
 - o Asuntojen varustelutason lähtökohtana on asiakkaiden tarpeet. Asunnon koon tulee olla vähintään 20 m² ja asunnossa on oltava oma esteetön wc/peseytymistila sekä keittiövarustus.
 - o Yhteisten tilojen pitää mahdollistaa asiakkaiden tarpeiden ja toiveiden mukainen sosiaalista kanssakäymistä edistävä toiminta (vrt. kohderyhmän toimintakyky).
 - o Asukkailla tulee olla asunnostaan esteetön pääsy yhteisiin tiloihin, keittiöön, pesu- ja saunatiloihin (vrt kohderyhmän toimintakyky esim. liikuntarajoitteet, muisti, kognitio)

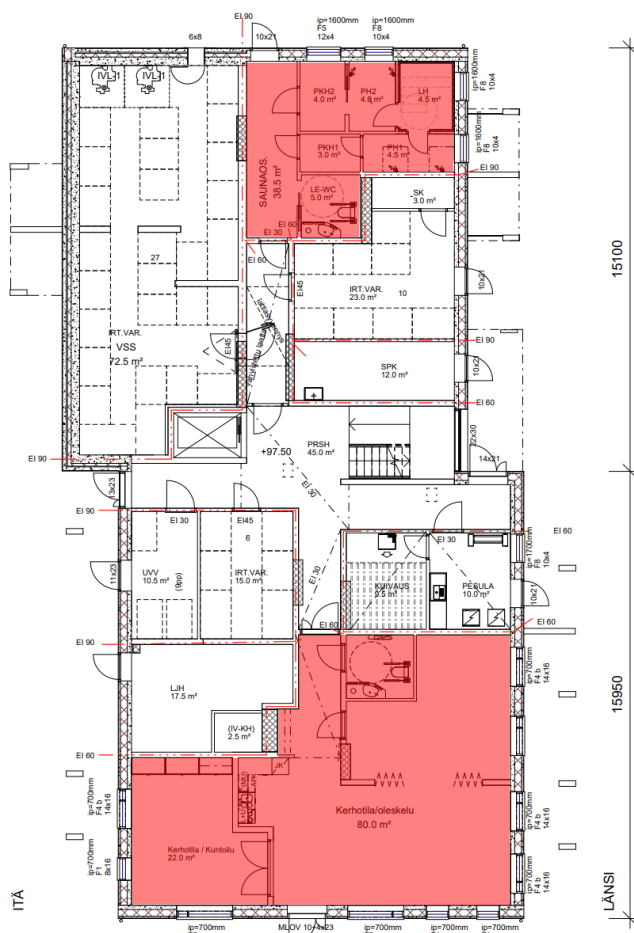
3 YHTEISÖLLINEN ASUMINEN RAHOLAN KOTILINNASSA

- Kohteeseen on suunnitteilla kolme asuinkerrostaloa (yhteensä 177 asuntoa), joista yhtä, B-taloa, on kaavailtu yhteisöllisen asumisen yksiköksi myöhemmin esitettävän havainnekuvan 1 mukaisesti.
 - o Tässä vaiheessa kaksi ulkopuolista palveluntarjoajaa on esittänyt kiinnostuksensa talon B vuokraamisesta yhteisöllisen asumisen yksiköksi. Myös Pirkanmaan hyvinvointialue on osoittanut kiinnostusta kyseistä taloa kohtaan.

- Tampereen Kotilinnasäätiö ei aiemmin esitetyn mukaisesti tuota itse palveluita ja näin ollen tarkoituksena on ollut välivuokrata B-talo (tai useampi) talo ulkopuoliselle palveluntarjoajalle (esim. Pirkanmaan hyvinvointialue tai joku muu ulkopuolinen taho) kokonaisuutena yksikkönä.
- Tampereen Kotilinnasäätiöllä vuokralla oleva palveluntarjoaja tekisi palvelutarveselvitykset, asiakasvalinnat sekä asumiseen ja palveluihin liittyvät sopimukset B-talon osalta. Tämä on merkittävin ero B-talon sekä A- ja C-taloissa tapahtuvan ”tavallisen” senioriasumisen välillä.
- Yhteisöllinen asuminen tontilla mahdollistaisi osaltaan myös Tampereen Kotilinnasäätiön asukkaiden myöhemmän siirtymisen, toimintakyvyn alentuessa, yhteisöllisen asumisen piiriin siten, että asuinympäristö pysyisi edelleen samana. Huomioiden tietenkin, että palvelutarpeen ehdot täytyisivät.
- Suunnitteluratkaisuja yhteisöllistä asumista ajatellen:
 - Kaikki rakennukset piha-alueineen on suunniteltu esteettömiksi.
 - Kaikkien talojen asunnot ovat samalla tavalla varustettuja, ns. tavalliseenkin senioriasumiseen soveltuvia. Asunnoissa on keittotila sekä esteetön kylpyhuone. Tätä kautta turvataan myös asiakkaiden oikeus yksityisyyteen.
 - B-talon asuntoja on tarvittaessa mahdollista muokata toimistokäyttöön tai muulla tavoin yhteisöllisen asumisen palveluiden tuottamisen tarpeita vastaaviksi.
 - Kaikissa taloissa on oma saunaosastonsa ja talopesula, jonne asukkailla/asiakkaila on esteetön kulku.
 - B-taloon on sijoitettu suuri kerhotila, jonka välittömässä läheisyydessä on kuntotila. Kerho-/kuntotila on suunniteltu siten, että se on muunneltavissa erilaisia käyttötarkoituksia ja tapahtumia varten ja tämän kautta mahdollistaisi yhteisöllistä ja sosiaalista kanssakäymistä tukevaa toimintaa. Tarvittaessa hieman isompienkin tilaisuuksien järjestäminen mahdollistuisi koko tilaa hyväksi käyttämällä. Kulku kerho- ja kuntotiloihin on luonnollisesti myös esteetön. Kerhotilan yhteydessä on katettu terassi.
 - Muiden talojen asukkaille pyritään myös järjestämään käyttömahdollisuus B-talon yhteisiin tiloihin.
 - Pihalle on suunniteltu kaksi eri oleskelualueutta, grillausmahdollisuus sekä luontopolkua.
 - Autopaikkojen määrä on suunniteltu siten, että A- ja C-talon osalta on noudatettu normaalia 1/140 ja B-talon osalta 1/500, kaavan mukaisesti.
 - Polkupyöräpaikkojen määrän osalta Tampereen Kotilinnasäätiö on tehnyt esityksen kaavoituksen ja rakennusvalvonnan suuntaan perustuen muiden kohteidensa toteutuksiin. Polkupyöräpaikkatarve on todettu hyvin vähäiseksi ja B-talon yhteisöllinen asuminen luonteensa puolesta vähentää tätä tarvetta ennestään.
 - Edellä mainitut seikat ovat tässä vaiheessa ajatuksissa olevia/esiin tulleita/suunnitelmiin vietyjä seikkoja. Tarkoituksena olisi huomioida B-talon tulevan palveluntarjoajan mahdollisia tarpeita tarvittaessa vielä rakennusvaiheen aikana.



Havainnekuva 1: Raholan Kotilinnan yhteisöllisen asumisen ajatuksesta



Havainnekuva 2: B-talon pohjakerros (punaisella merkitty kerho- ja kuntoilutilat sekä saunaosasto)

**RAHOLAN KOTILINNA
LISÄSELVITYS HANKKEEN YHTEISÖLLISEEN ASUMISEEN LIITTYEN
TAMPEREEN KOTILINNASÄÄTIÖ**

Tässä vielä toivottua Valviran yhteisöllisen asumisen toimitilojen kuvauksen peilaamista Raholan Kotilinnan kohteeseen (ensin Valviran näkemyksiä, sisennettynä tilanne Raholan Kotilinnassa):

- Yhteisöllisen asumisen toimitilojen pitää olla esteettömät ja turvalliset ja niiden pitää turvata asiakkaiden oikeus yksityisyyteen.
 - o Raholan Kotilinnan kohde on kokonaisuudessaan esteetön ja turvallinen. Yhteisöllisen asumisen yksiköksi kaavaillun B-talon osalta asiakkaiden oikeus yksityisyyteen on turvattu omilla asunnoilla.
- Asuntojen varustelutason lähtökohtana on asiakkaiden tarpeet.
 - o Asuntojen varustelutaso vastaa tavallista senioriasuntoa, mutta tarpeen tullen varustelutasoa on luonnollisesti mahdollista muokata vastaamaan yksittäisen asiakkaan tarpeita.
- Asumisyksikössä pitää olla yhteisiä tiloja ja niiden tulee mahdollistaa asiakkaiden tarpeiden ja toiveiden mukainen sosiaalista kanssakäymistä edistävä toiminta.
 - o Yhteisöllisen asumisen yksikön yhteiset tilat sijaitsevat maantasokerroksessa, josta löytyy iso muunneltava kerhotila sekä kuntoilutila. Tilan muunneltavuuden kautta mahdollistetaan erilaista sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa isommissa ja pienemmissä ryhmissä.
 - o Pihaan on suunniteltu yhteiskäyttöön kaksi eri oleskelualuetta, grillausmahdollisuus sekä luontopolkuja sosiaalista kanssakäymistä edistämään. Yhteisöllisen asumisen yksikön kerhotilaan vievä terassi on myös suunniteltu sellaiseksi, että se osaltaan edistää toimintaa.
 - o Yhteisöllisen asumisen yksikön maantasokerroksesta löytyy myös saunaosasto ja talopesula.
- Tiloja suunniteltaessa on huomioitava, että asunnon koon pitää olla lähtökohtaisesti vähintään 20 m². Asunnolla ei tarkoiteta soluasuntoa. Pariskuntien asunnon on oltava tätä isompi ja kahdelle henkilölle sopiva. Asunnoissa pitää olla riittävästi tilaa asiakkaiden tarpeita vastaaviin arjen toimintoihin.
 - o Asuntojen koko vaihtelee 30 m² ja 48,5 m²:n välillä. Asunnot eivät ole liian pieniä ja isommat asunnot mahdollistavat hyvin myös pariskuntien asumisen. Aiemmin esitettyä asiakkaan oikeutta yksityisyyteen tehostetaan myös sillä, että suurimmassa osassa asuntoja on erillinen makuuhuone.
 - o Koko kohteen asuntojen keskipinta-ala on 37,9 m², eli asunnoissa on riittävästi tilaa asiakkaiden tarpeita vastaaviin arjen toimintoihin.
 - o Kohteessa ei ole soluasuntoja.
- Asunnoissa pitää olla omat WC- ja peseytymistilat sekä tarvittavat keittiötilat tai keittiövaraus. Asuntojen varustelutason pitää vastata asiakkaiden tarpeita ja toimintakykyä sekä varmistaa asiakasturvallisuuden toteutuminen.
 - o Kaikissa asunnoissa on oma esteetön kylpyhuoneensa (pyörähdysympyrä huomioiden).
 - o Kaikissa asunnoissa on ns. tavallinen senioriasumisen keittiövarustelu.
 - o Asuntojen varustelutasoa on myöhemmin luonnollisesti mahdollista muuttaa asiakkaiden tarpeiden mukaan.

Tässä peilausta Raholan Kotilinnan ja Valviran sivuilla esitetyn välillä. Tilat on suunniteltu nimenomaan sen mukaan, että yhteisöllisen asumisen vaatimukset täyttyvät. Tiloja/asuntoja on tarpeen tullen jossain määrin vielä muunnella esimerkiksi palveluntarjoajan tarpeiden mukaan.

Toivon mukaan tämä selvitys riittää. Valviran näkemyksiä oli esitetty jo aiemmin lähetetyssä kuvauksessa.