

Lumikonkodin toiminnanmuutos ja uudet vuokratilat

HAL 14.02.2022 § 25
485/00.02.01/2022

Valmistelija

Hankejohtaja Tanja Witick ja vs. toimialuejohtaja Tarja Oikarinen-Nybacka

Taustaa

Lumikonkoti on osa Lumikonkorttelin kokonaisuutta ja sijaitsee Kokkolan Koivuhaassa. Lumikonkortteli tuottaa erilaisia asumipalveluita kehitysvammaisille henkilöille.

Lumikonkoti tuottaa tehostettua palveluasumista kuudelle pysyväälle asukkaalle (omat huoneet) sekä tilapäishoitoa neljässä huoneessa. Tilapäishoitoa käyttää aktiivisesti 15 asiakasta.

Lumikonkodin, kuten koko Lumikonkorttelin tilat, on vuokrattu Kokkolan vuokra-asunnoilta, yhteensä 488,5 m². Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2032 asti.

Nykytilanne

Lumikonkodissa asuvien asukkaiden toimintakyky on heikentynyt ja varsinkin tilapäishoidon asiakkaiden palveluntarpeet ovat erittäin moninaiset. Yksikköön on tehty pelastusviranomaisen pyynnöstä poistumisturvallisuusselvitys 27.9.2021 ja sen pohjalta pelastusviranomaisen on päättänyt, että Lumikonkodin tilat tulisi varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla eli sprinkleröidä. Täten pelastusviranomaisen katsoo, että toimitilat nykyisellään eivät täytä pelastuslain vaatimuksia nykyisessä käytössä.

Lisäksi asukashuoneet yksikössä ovat puutteelliset, verrattaessa niitä kehitysvammaisten asumisen nykystandardeihin. Suurin osa asukashuoneista on pieniä alkaen 11 m²:stä. Huoneissa ei myöskään ole asukkaalle omaa, henkilökohtaista kylpyhuonetta. Tilaratkaisuiltaan ja rakenteiltaan yksikössä on myös toiminnallisia puutteita, joiden ratkaisemiseksi on varattu 2022 talousarvioon 170 000 €.

Asukkaiden laadukkaan ja ennenkaikkea asukasturvallisen palvelun turvaamiseksi on selvitetty toiminnan jatkamisen edellytyksiä nykyisissä tiloissa, mutta päädytty esittämään toiminnan jatkamista toisissa tiloissa. Korjaus- ja sprinkleröintikustannukset nousevat korkeiksi (100 000-150 000 €), eikä tiloihin saada tehtyä sellaisia korjauksia, että tilat saataisiin nykystandardien ja toiminnallisten vaatimusten mukaisiksi.

Uudet vuokratilat

Uusia vuokratiloja on etsitty ja korvaavista tiloista on saatu tarjous Kokkolan terästalo Oy:ltä, kohteesta Terapiatalo, Sairaalakatu 2 D, Kokkola. Yksikön nimi on Kotipolku. Vuokrattavat tilat kattavat koko ensimmäisen kerroksen; 13 asukashuonetta, toimistot, hoitotilat, keittiö/ruokailutila, aula/oleskelutila, pesutilat/sauna, wc- ja

varastotilat sekä kellarikerroksessa sijaitsevat sosiaalitilat ja opetuskeittiö/harrastustilan. Kohteen kokonaispinta-ala on 641 m² ja neliövuokra 14,80 €/m². Tarjotut tilat ovat erittäin hyväkuntoiset ja ne on valmiiksi varustettu viranomaisen vaatimalla automaattisella paloilmoittimella ja palosammutusjärjestelmällä. Tilat sijaitsevat Hyvinvointialueen toiminnaksi siirtyvien Kärkullan yksiköiden välittömässä läheisyydessä. Lisäksi tilat sijaitsevat lähellä palveluita ja asukkaiden harrastusmahdollisuuksia.

Uuden yksikön huoneet Kotipolussa ovat liian pienet pitkäaikaiseen ja pysyvään asumiseen, mutta tilat ovat erittäin sopivat tilapäishoitoon, arviointiin sekä pidempiaikaista palveluasumispaikkaa odottaville henkilöille. Uusi yksikkö antaa myös mahdollisuuksia asumisvalmennuksen järjestämiseen.

Uuteen yksikön sijoitetaan Lumikonkodin asumispalveluiden asukkaat, kunnes Soiten asumispalveluista tai ostopalveluyksiköistä vapautuu asukkaalle sopiva pysyvä asumispalvelupaikka. Uudesta yksiköstä muodostuu siis ajan saatossa tilapäishoito- ja arviointijakso yksikkö.

Vuokrasopimus solmitaan 10 vuodeksi, sisältäen 5 vuoden option ja vuokra tullaan sopimaan elinkustannusindeksiin.

Kustannukset

Henkilöstökustannukset; Lumikonkorttelin henkilökunta toimii tällä hetkellä yhtenä kokonaisuutena, mutta yksiköiden erkaantuessa joudutaan tarkastelemaan henkilökunnan riittävyyttä molemmissa yksiköissä, jotta asiakastarpeisiin voidaan vastata.

Osa Lumikonkorttelin henkilöstöstä siirtyy uuteen yksikköön Kotipolulle töihin ja tämän siirtyvän henkilöstön lisäksi tarvitaan kaksi uutta ohjaajan vakanssia ja otetaan käyttöön palveluesimiehen täyttämättömänä ollut virka. Lisäystä henkilöstökustannuksiin muutokset aiheuttavat vuositasolla noin 150 000 €.

Vuokrakustannukset

Lumikonkodin nykyiset vuokrakustannukset ovat 61 500 €/vuosi ja uuden yksikön vuokrakustannukset ovat n. 114 000 €/vuosi. Vuokraan ei sisälly sähkö eikä vesi. Vuokratulot lisääntyvät 28 000 eurosta noin 41 000 euroon. Vuokratulojen määrä muuttuu voimakkaasti pitkäaikaisten asukkaiden ja tilapäishoidon määrän mukaan. Tilapäishoidossa olevalta asukkaalta ei peritä vuokraa, ainoastaan korvaus tilapäishoitovuorokaudelta.

Muutoksen myötä vammaispalveluiden käyttötarve Lumikonkodin tiloissa päättyy. Lumikonkodin tiloille (61.500 €/vuosi) pyritään löytämään korvaavaa käyttöä mahdollisimman nopeasti yhteistyössä Kokkolan kaupungin kanssa tai Soiten toimintojen piiristä.

Remontointi ja pienhankintakustannukset

Kiinteistön omistajan arvion mukaan yksikön remontointikustannukset ovat 117 000 -150 000 €. Vuoden 2022 investointikustannuksiin on tehty varaus Lumikonkodin

tilamuutokseen 170 000 €, jolla voidaan kattaa nämä remontointikustannukset. Remontoinnin toteutus kestää noin 4 kuukautta, jolloin toiminta voisi siirtyä uusiin tiloihin heinä-elokuussa 2022. Pienhankintoihin on toimialueella varattu 15 000 €, jotka voidaan allokoida uuden yksikön tarvitsemiin pienhankintoihin, kuten kalusteisiin.

Uuden yksikön lisäkustannukset katetaan Vammaispalveluiden toimialueen talousarvioista ja mikäli toimialue ei pysty kustannuksia kattamaan, käsitellään ne lisätalousarvion yhteydessä.

Toimitusjohtajan esitys Hallitus päättää

- 1) lakkauttaa Lumikonkodin toiminnan sen nykyisissä tiloissa, kun uudet tilat ovat käytöönottavissa ja asukkaat voivat sinne muuttaa,
- 2) hyväksyä Kotipolku yksikön toiminnan aloittamisen heinä-elokuussa 2022,
- 3) hyväksyä Kotipolku yksikön remontointi – ja perustamiskustannukset sekä toimintakustannukset vuodelle 2022,
- 4) perustaa toimintaa varten kaksi (2) ohjaajan tointa.

Päätös

Hallituksen varapuheenjohtaja Tomi Kivelä Hanna-Lea Ahlskogin ja Tina Lindskogin kannattamana esitti, että asia palautetaan valmisteluun. Koska oli tehty kannatettu esitys asian palauttamisesta valmisteluun, oli suoritettava äänestys.

Äänestysmenettelyksi hyväksyttiin nimenhuutoäänestys siten, että äänestyksessä asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät JAA ja asian palauttamista valmisteluun kannattavat äänestävät EI. Äänestyksessä annettiin neljä (4) JAA ääntä (jäsenet Kristiina Teerikangas, Marko Karjalainen, Hans Snellman ja puheenjohtaja Tapio Pajunpää ja seitsemän (7) Ei ääntä (jäsenet: Pekka Nurmi, Raija Potila, Kai-Eerik Käsälä, Riitta Rahkola, Hanna-Lea Ahlskog, Tina Lindskog ja Tomi Kivelä).

Äänestystuloksen mukaisesti asia päätettiin palauttaa valmisteluun.