

## Lumikonkodin toiminnalliset muutokset, Kotipolun tilapäishoito-, arviointi- ja asumisvalmennusyksikön perustaminen ja uudet vuokratilat

HAL 14.03.2022 § 44  
485/00.02.01/2022

Valmistelija Hankejohtaja Tanja Witick, vs.toimialuejohtaja, sosiaalijohtaja Tarja Oikarinen-Nybacka

Lumikonkodin uusien tilojen vuokraamista ja siihen liittyvää isoa toiminnallista muutosta käsiteltiin kuntayhtymän hallituksen kokouksessa 14.2.2022/24 §. Tuolloin hallitus päätti palauttaa asian valmisteluun.

Asian valmistelua on jatkettu vammaispalvelujen ja kuntayhtymän teknisen johdon ja tilahallinnan edustajien kesken.

### *Taustaa*

Kuntayhtymällä on Lumikonkorttelissa Kokkolan Koivuhaassa ympärivuorokautista asumispalvelua kehitysvammaisille tarjoava Lumikonkoti. Lumikonkodissa on kuusi vakituista asumispalvelupaikkaa ja tilapäishoitoa neljässä huoneessa. Aktiivisesti tilapäishoitoa käyttäviä asiakkaita on 15. Tilat toiminnalle on vuokrattu Kokkolan Vuokra Asunnoilta. Vuoratut tilat ovat yhteensä 488,5 m<sup>2</sup>. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2032 saakka.

### *Nykytilanne ja muutoksen tarve*

Vuosien varrella Lumikonkodin asiakkaiden toimintakyky on heikentynyt ja erityisesti tilapäishoidon asiakkaiden palvelutarpeet ovat moninaiset. Tiloissa on 27.9.2021 tehty pelastusviranomaisten määräämä poistumisturvallisuusselvitys. Tehdyn selvityksen pohjalta pelastusviranomaisen on päättänyt, että tiloihin on asennettava automaattinen sammutuslaitteisto eli tilat on sprinkleröitävä. Pelastusviranomaisen katsoo, etteivät tilat täytä nykyisessä käytössä pelastuslain vaatimuksia.

Lumikonkodin tilojen toimivuuden parantamiseksi on ollut suunnitelmissa tehdä tiloihin remonttia. Asiaan varattiin vuoden 2021 talousarvioon 170 000 euron määräraha. Asukashuoneet ovat Lumikonkodissa nykystandardeihin nähden pieniä eikä asiakkailta ole omaa wc-kylpyhuonetta käytössään. Tilat on aikoinaan saneerattu tavalliseen kerrostaloon eikä siellä ole voitu ottaa parhaalla mahdollisella tavalla huomioon toiminnallisia vaatimuksia.

Toiminnan jatkamista nykyisissä tiloissa on selvitetty. Selvitystyön aikana on ilmennyt, ettei tiloihin voida tehdä sellaisia korjauksia, että tilat saataisiin toimiviksi ja nykyisiä laatustandardeja vastaaviksi. Suurin puute olisi edelleen omien kylpyhuoneiden puute ja osa huoneista jäisi pieniksi. Kuitenkin korjaustöitä olisi pakko tehdä viihtyisyyden ja toiminnallisuuden parantamiseksi. Näiden korjaustöiden hinnaksi on arvioitu 170 000 €. Sprinkleröinnin laite-

ja asennustyöt maksaisivat lisäksi 100 000-150 000 €. Asiakkaiden asukasturvallisuuden takaamiseksi sprinklerointi on pakko tässä tilanteessa tehdä. Pelastusviranomaisen ei enää anna pitempiaikaista lupaa toiminnan jatkamiseen. Tällä hetkellä asukasturvallisuuden takaamiseksi Lumikonkodissa joudutaan käyttämään kahta yöhoitajaa lähes jatkuvasti.

#### *Uudet tilat*

Uusia vuokratiloja on etsitty syksystä alkaen ja mietitty myös toiminnallisten muutosten tarvetta ja uusien tilojen käyttöön ottamiseen liittyviä taloudellisia haasteita. Samalla on puntaroitu myös hyötyjä, joita uusista tiloista voitaisiin saada.

Selvitystyön tuloksena on saatu tarjous uusista tiloista Kokkolan Terästalo Oy:ltä. Uudet tilat sijaitsevat Kokkolassa, Terapiatalossa osoitteessa Sairaalakatu 2 D. Vuokrattavissa tiloissa on tilaa yhteensä 641 m<sup>2</sup> kahdessa kerroksessa. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat 13 asiakashuonetta, toimistot, hoitotilat, keittiö/ruokailutila, aula/oleskelutila, pesutilat. Kellarikerrokseen saadaan henkilökunnan sosiaalitilat ja opetuskeittiö/harrastustila. Muuten tilat ovat hyväkuntoiset ja ne on varustettu automaattisella palosammutusjärjestelmällä (sprinklerointi). Myös sijainti on hyvä lähellä palveluita ja harrastusmahdollisuuksia. Samassa pihapiirissä on myös Kärkullalta Hyvinvointialueelle siirtyvä asumispalveluyksikkö. Tämä edistäisi yhteistyötä yksiköiden kesken tulevaisuudessa.

Lumikonkodin nykyiset pitkäaikaiset asiakkaat muuttavat uusiin tiloihin ja nykyisten asiakkaiden tilapäishoito jatkuu ko. tiloissa. Lisäksi ko. yksikössä on mahdollista lisätä tilapäishoitoa, kun paikkamäärä nousee remontin jälkeen 13 paikkaan. Yksikön nimeksi tulisi Kotipolku. Kotipolun on tarkoitus muuttua ajan myötä kokonaan tilapäishoito-, arviointi- ja asumisvalmennusyksiköksi, kun pitkäaikaista asumispalvelua tarvitsevat asiakkaat ajan kuluessa pääsevät muuttamaan Soiten omiin tai ostopalveluyksiköistä vapautuville ko. asiakkaille sopiviin asumisyksiköihin.

Vuokrasopimus solmitaan 10 vuodeksi, sisältäen viiden (5) vuoden option ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

#### *Henkilöstökustannukset*

Lumikonkortteli toimii tällä hetkellä yhtenä kokonaisuutena. Lumikonkodin lopettaessa ko. korttelissa toimintansa, joudutaan henkilöstötilanne tarkastelemaan uudelleen läpi ja jakamaan työvoimaresurssi niin, että uudessa tilanteessa molemmat yksiköt, Koivuhakaan jäävä Lumikonkortteli (Asuva+tukiasunnot) sekä Kotipolku pystyvät tuottamaan tarvittavat palvelut.

Lumikonkorttelin henkilöstöstä osa siirtyy työhön Kotipolulle ja heidän lisäksi tarvitaan kaksi uutta ohjaajaa sekä pitää ottaa käyttöön Vammaispalvelujen säästötoimena täyttämättä ollut palveluesimiehen virka (yhteinen palveluesimies Kotipolku ja Lumikonkortteli). Näistä henkilöstölisäyksistä aiheutuu vuositasolla +150 000 euron lisäkustannukset. Osa tästä kustannuksesta on jo

muodostunut, kun Lumikonkodissa on jouduttu käyttämään toista yöhoitajaa lähes koko ajan. Tämä kustannus on vuositasolla noin 70 000 euroa. Lisäksi viime vuonna tehdyssä mitoitusselvityksessä todettiin että Lumikonkotiin tulisi lisätä yhden ohjaajan työpanos. Mutta muutostilanteesta johtuen tätä ei talousarvioneuvotteluissa huomioitu.

#### *Kotipolun tilojen remointi ja pienhankintakustannukset*

Kiinteistön omistajan kanssa on neuvoteltu tarvittavien muutostöiden tekemisestä ja niiden aikataulusta. Kotipolun suurimmat muutokset ovat toimistotilojen saneeraus asiakashuoneiksi (sisältää mm. wc-kylpytilojen rakentamisen näihin huoneisiin), keitto- ja oleskelutilojen muutokset, kylpyhuone-saunatilan remointi, kellariin rakennettavan opetuskeittiön/harrastustilan rakentamisen. Vuokranantajan arvion mukaan remonti kestää noin neljä kuukautta. Näin ollen tilat olisivat asumispalvelujen käytössä viimeistään syksyyn mennessä.

Kiinteistön omistajan kanssa on neuvoteltu remonttitarpeista, remontin kustannuksista ja toimintatavasta. Kiinteistön omistajalle sopii, että he tekevät tiloihin Soiten toiminnan edellyttämät muutostyöt. Kiinteistön omistaja on esittänyt, että remonti voitaisiin toteuttaa ns. open book-ratkaisulla. Tässä mallissa vuokranantaja teettää muutostyöt kiinteistössä yhdessä sovittujen suunnitelmien mukaisesti ja todentaa toteutuneet kulut Soitelle, joka vastaa kustannuksista. Muutostöiden laajuuden perusteella Kotipolun remontin kustannukset ovat kiinteistön omistajan antaman arvion mukaan 135 000-150 000 €. Lumikonkodin remontiin on Soiten vuoden 2022 investointimäärärahoissa varattu 170 000 euron määräraha, mikä kattaisi remontin kustannukset. Kiinteistön omistaja on valmis toimimaan myös niin, että he hoitavat remontin yhteisten suunnitelmien mukaisesti ja Soite maksaa kustannukset vuokraaikana takaisin. Soitelle on kokonaistaloudellisesti edullisempi malli hoitaa remonti edellä esitetyllä tavalla open book-mallilla.

Pienhankinnat pystytään kattamaan toimialueen varaamasta 15 000 euron määrärahasta. Muut Kotipolun kustannukset katetaan Lumikonkodille varatuista toimintamäärärahoista.

#### *Vuokratustannukset ja Lumikonkodin vapautuvien tilojen kustannukset ja jatkokäyttö*

Lumikonkodin vuokratustannukset ovat 61 500 €/vuosi. Kotipolun uuden yksikön vuokratustannukset ovat n. 114 00 €/vuosi. Vuokratulot ovat arviolta noin 41 000 euroa (Lumikonkodissa 28 000 euroa). Vuokratulojen määrään vaikuttaa olennaisesti pitkäaikaisten asiakkaiden ja tilapäishoidon määrä yksikössä. Tilapäishoidossa olevilta ei peritä vuokraa lainkaan, vaan heiltä peritään asiakasmaksu tilapäisvuorokausittain.

Muutoksen jälkeen Vammaispalvelujen toimialueelle jää vastattavaksi myös Lumikonkodin tyhjäksi jäävien tilojen vuokra (61 500 €/vuosi). Lumikonkodin tiloille on löydettävä muuta käyttöä joko Soiten omista toiminnoista tai muiden toimijoiden tarpeista. Tätä asiaa selvitetään Soiten muiden toimintojen kanssa sekä

mahdollisten muiden vuokralaisten kanssa. Toiminnasta riippuen tilat tarvitsevat toiminnan luonteen mukaisen remontin ja tähän on syytä varautua.

#### *Kotipolun uuden yksikön toiminnalliset edut*

Kotipolun asumisyksikkö parantaa olennaisesti Lumikonkodin asiakkaiden turvallisuutta, asumismukavuutta ja yksityisyyttä. Kaikki asiakkaat saavat käyttöönsä oman huoneen ja wc-kylpytilan. Myös hoidolliset tilat ovat toimivat sekä asiakkaille että työntekijöille. Asumisvalmennukselle ja asiakkaiden tilanteiden arvioinnille tulee uusia mahdollisuuksia toimivissa tiloissa. Yksikön sijainti tukee asiakkaiden itsenäistymisvalmiuksien kehittämistä ja mahdollistaa itsenäistä liikkumista harrastuksiin ja asiointiin.

Kotipolun yksikön kolme uutta tilapäishoidon paikkaa helpottavat Soiten alueen tilapäishoidon ja arviointijaksojen järjestämistä. Erityisesti omaishoitajien vapaiden järjestäminen on koko ajan haasteellista eikä paikkoja ole tarpeeksi.

Nämä toiminnalliset edut sekä pelastusviranomaisen määräys puoltavat taloudellisesti melko raskaan muutoksen toteuttamista. Lumikonkodin tyhjiin tiloihin sijoittuvan toiminnan myötä, erityisesti jos voidaan luopua muista tiloista, taloudellinen painolasti vähenee huomattavasti. Tarvetta uusille tiloille ilmenee Soiten toiminnassa usein monista eri syistä.

Toimitusjohtajan esitys      Hallitus päättää

1. lakkauttaa Lumikonkodin toiminnan sen nykyisissä tiloissa kun toimintaa varten tarvittavat tilat on saatu käyttöön uudessa toimipisteessä
2. hyväksyä Kotipolku yksikön toiminnan aloittamisen arviolta elosyyskuun aikana 2022
3. hyväksyä Kotipolku yksikön perustamiskustannukset ja remonttikustannukset open book menettelyä käyttäen sekä toimintakustannukset vuodelle 2022
4. perustaa toimintaa varten kaksi (2) ohjaajan tointa sekä mahdollistaa palveluesimiehen viran täyttämisen
5. hyödyntää Lumikonkodin vapautuvat tilat siirtämällä sinne muuta tiloihin soveltuvaa Soiten toimintaa ja tekemään muutoksen edellyttämät välttämättömät muutostyöt.

Päätös                              Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

*Merk.tied. Jäsen Hanna-Lea Ahlskog oli poissa klo 12.37 – 12.43.*

*Jäsen Tina Lindskog poistui kokouksesta klo 12.46.*

*Johtajaylilääkäri Pirjo Dabnell poistui kokouksesta klo 12.58.*