

Tilaaja:

Rovaniemen kaupunki

Hallituskatu 7

96100 Rovaniemi

IKÄELOA -ASUMIS- JA
PALVELUKORTTELIN VALMISTELUN
TILANNE JA SIJAINTELITYS
- LUONNOS 14.6.2021

Käsittely: Perusturvalautakunta 22.6.2021

Sisällysluettelo

1. JOHDANTO	3
2. ASUMISPALVELUJEN TARPEEN KEHITYS	5
3. IKÄELOA -ASUMIS- JA PALVELUKORTTELIN TOIMINTAKONSEPTI	7
4. KORTTELIN SUUNNITTELUN TAVOITE JA ETENEMINEN	11
4.1 Kaavoitus- ja maankäyttö	11
4.2 Sijaintivaihtoehdot	12
4.3 Osallisuus ja viestintä eri osapuolille	14
4.4 Toteutus	14
4.5 Palvelujen organisointi	14
4. TILOJEN TALOUDELLISET TAVOITTEET JA REUNAEDOT	16
5. AIKATAULU	16
6. KUSTANNUKSET, RAHOITUS JA VAIKUTUKSET	16
6.1 Hankkeen kustannusarvio	16
6.2 Hankkeen rahoitussuunnitelma	16
6.3 Hankkeen taloudelliset vaikutukset	16
7. TARVESELVITYSTYÖRYHMÄN ESITYS	17

1. JOHDANTO

IkäEloa- asumis- ja palvelukorttelin tarveselvitys pohjautuu perusturvalautakunnan 10.6.2019 hyväksymään laajempaan asumisen tarveselvitykseen. Tämän hankkeen tavoitteena on vastata monipuolisesti ikäihmisten palveluiden ja asumisen tarpeisiin keskustan alueella. Asumis- ja palvelukorttelissa huomioidaan koko asumisympäristö, kohtaamispaikat ja lähellä olevat palvelut sekä mahdollistetaan erimuotoista- ja tasoista asumista mahdollisimman normaalin asumisen viitekehyksessä.

Hyvää elämää ikääntyneenä -suunnitelma vuoteen 2025 (Kv.15 2.2021 § 3) korostaa ikäystävällisen asumis- ja kulttuuriympäristön ja monimuotoisten asumisvaihtoehtojen merkitystä sekä teknologian laajaa hyödyntämistä. Tavoitteena on lisätä erilaisia asumisen vaihtoehtoja mm. välimuotoista asumista ja asumispalveluita ja vastata näin ikäihmisten kasvavaan määrään ja asumismuotojen tarpeeseen. Yhtenä toimenpiteenä on toteuttaa yhteisöllisen asumis- ja palvelukorttelin eli IkäEloa –korttelin suunnittelu ja rakentaminen vastaamaan kasvavaan erilaisiin asumisen tarpeisiin.

Rovaniemen väestö ikääntyy vauhdilla. Asumispalveluiden tarpeeseen vaikuttaa erityisesti yli 85-vuotiaiden määrän kasvu. Vuoteen 2030 mennessä yli 85-vuotiaiden määrä kasvaa vuoteen 2020 nähden 29 % ja yli 75-vuotiaiden määrä 52 %. Vuodesta 2030 alkaen yli 85-vuotiaiden määrä kasvaa jyrkästi ja samalla nuorempien eläkeikäisten 64 – 74-vuotiaiden määrä vähenee. Väestön ikääntyminen merkitsee myös eri asteisten muistisairaiden määrän kasvua.

Jotta väestön ikääntymisen tuomiin muutoksiin ennakoidaan oikea-aikaisesti, tarvitaan ripeitä päätöksiä, jolla vahvistetaan monimuotoisten asumisympäristöjen rakentumista ja rakentamista. Erityisesti tarvitaan palveluasumista ja välimuotoisia asumisen muotoja jo vuoteen 2025 mennessä laskennallisesti 79 paikkaa/asuntoa lisää. Edelleen tarve kasvaa vuoteen 2030 mennessä 26 asuntoa. Tehostetun palveluasumisen tarve vuoteen 2025 mennessä on 80 asuntoa ja edelleen 2025 - 2030 välillä 90 asuntoa. Laskelmassa on huomioitu Näsmäntien kiinteistöstä luopumisen aiheuttama tarve.

Asumisen työpajassa 15.5.2019 päädyttiin esittämään perusturvalautakunnalle, että käynnistetään palvelukorttelikokonaisuuden sisällön suunnittelu vaiheistetusti. Ensimmäisessä ja kiireellisimmässä vaiheessa on toteutettu Näsmäntien kiinteistön eli kaupungin oman toiminnan tilojen suunnittelu niin, että 2-3 vuoden kuluttua toiminnalle (120 paikkaa) on osittain korvaavat tilat. Samanaikaisesti käynnistetään myös koko palvelukorttelin suunnittelu niin, että se mahdollistaa myös osan edellä mainittujen tilojen sijoittelusta korttelin alueelle. Tältä pohjalta suunnitelma on edennyt siten, että Näsmäntien tehostetun palveluasumisen asumisyksikön (61 asuntoa) rakennuttamisen kilpailuttaminen on laitettu käyntiin ja edennyt jo rakennuttajan valintaan. Näsmäntien tontille on varaus myös II-vaiheen rakentamiseen myöhempiin tarpeisiin.

Tämä tarveselvitys koskee suunnitelmaa rakentaa/rakennuttaa vuokrasuhteeseen perustuvaa ikäihmisten monimuotoista asumista kaupungin oman palvelutuotannon tarpeisiin tukemaan palvelurakennemuutosta osana asuin- ja palvelukorttelikonseptia.

Asumis- ja palvelukorttelin suunnitteluun on saatu Ympäristöministeriöltä Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelmaan sisältyen 60 000 €:n erityisavustus ajalle 6/2021- 11/2022.

Valmisteluun ja/tai työryhmätyöskentelyyn osallistuneet:

Sivistys- ja hyvinvointipalvelut: Antti Lassila, Tuulikki Louet-Lehtoniemi, Johanna Lohtander, Anne Mattila, Mirja Kangas

Elinvoimapalvelut: Jukka Kujala, Pertti Onkamo, Jukka Ylinampa, Markku Pyhäjärvi

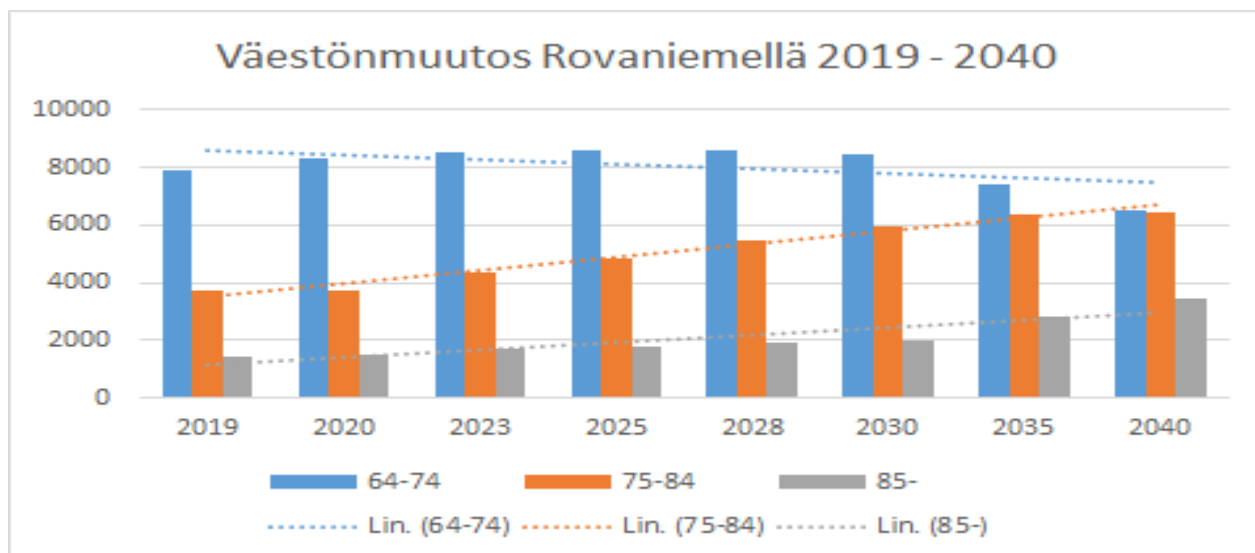
Omistajaohjaus-, tila-, laki- ja hankintapalvelut: Ville Vitikka, Pekka Latvala

Viestintä: Katja Mäntylä

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy: Jan Palo

2. ASUMISPALVELUJEN TARPEEN KEHITYS

Ikäihmisten palvelualueella on selvitetty asumisen ratkaisujen ja palveluiden tulevaisuuden tarve. Tarvemäärittely on tehty väestöennustemuutokseen peilaten ja strategisiin tavoitteisiin nojaten.



Suunnitteluvaiheessa on myös tehty tarkkoja laskelmia todellisesta ikäihmisten asumisvaihtoehtojen tarpeesta. Seuraavassa taulukossa on arvioitu asumisen tarpeiden muutos tavoitepalvelurakenteeseen (tavoite: kotona asuvien 75 vuotta täyttäneiden osuus 93 %).

Asumispalvelujen ennakoitu tarve										
		Tot 2020	2023	2025	Muutos 2020 - 2025 (lkm)	2028	2030	Muutos 2025-2030 (lkm)	2040	Muutos 2030-2040 (lkm)
Palveluasuminen /tuettu asuminen (2 %)		54 (0,1 %)	121	133	79	148	159	26	198	39
Tehostettu palveluasuminen (7 %) ja 1% alle 75		446 (8,5 %)	510	550	86	605	640	90	759	119
Laitoshoido (0%)--> TePa		18				-18		0		0
Kuntouttava jaksohoito (1 %)		24 (0,4 %)	61	66	42	74	79	13	99	20
Perhehoito (lkm)		2								
Asumispalvelujen tilojen tarve:					2020-2025			2025 - 2030		2030-2040
Korvaavat tilat (Näsmäntie) asunnot/huoneet					119					
Veitikanharju (22 asuntoa) käyttöön 2022					-22					
Näsmäntien uudisrakennus 2023					-61					
Kasvava tarve										
Tehostettu palveluasuminen					86			90		119
Välimuotoinen ja palveluasuminen					79			26		39
Yhteensä tarve					195			116		158

Jotta rakennemuutokselle asetetut tavoitteet toteutuvat, tarvitaan palveluasumista ja välimuotoisia asumisen muotoja jo vuoteen 2025 mennessä laskennallisesti 79 paikkaa/asuntoa lisää. Edelleen tarve kasvaa vuoteen 2030

mennessään 26 asuntoa. Tehostetun palveluasumisen tarve vuoteen 2025 mennessä on 86 asuntoa ja edelleen 2025 - 2030 välillä 90 asuntoa.

Tehostetun palveluasumisen ja laitoshoidon kattavuutta (2020; n. 8 %) on tarkoitus vähentää asteittain 6,5 - 7 %:iin 75 vuotta täyttäneistä. Tehostetun palveluasumisen osuuden hallinta edellyttää, että tarjolla on myös ns. välimuotoista kevyempää asumista (n. 2 % 75 vuotta täyttäneisiin suhteuttaen) ja toimintakykyä tukevia asumisympäristöjä. Tämä tarkoittaisi laskennallisesti noin 80 - 100 asuntoa vuoteen 2030 mennessä.

Käsitteitä:

Asumispalvelut eli tavallinen palveluasumisen, tehostettu palveluasuminen ja ympärivuorokautinen hoiva sekä kotiin annettavat palvelut on kunnan lakisääteisesti järjestettävä. Ikäihminen tai hänen edustajansa tekee asumispalveluhakemuksen, joka laittaa asian vireille ja jonka perusteella tehdään palvelutarpeen arviointi. Asumispalvelupaikan saa kun myöntämisen perusteet täyttyvät. Paikan hakijalle tehdään silloin myönteisen SAS-päätöksen. Asumispalvelut voidaan järjestää kunnan omana toimintana tai yksityisen hoitokodin toimesta palvelusetelillä.

Palveluasumisella tarkoitetaan asumista, jossa palveluntuottaja tuottaa sosiaalihoitolain mukaiset hoivan ja hoidon palvelut sekä tuottaa tai järjestää sosiaalihoitolain mukaiset tukipalvelut asukkaan henkilökohtaisen palvelu- ja hoitosuunnitelman mukaisesti klo 7-21 välisenä aikana.

Tehostetussa palveluasumisessa asukas saa hoito- ja hoivapalvelut ja tarvittavat tukipalvelut ympäri vuorokauden. Kaupungin osuus tehostetussa palveluasumisessa on tällä hetkellä vain noin 20 % ja yksityisessä palveluntuotannossa on noin 80 %.

SAS-päätöksen vaativaa asumispalvelupaikkaa ennakoii yleensä itsenäistä asumista vuokra- tai omistusasunnossa tukeva **kotihoito** tai **tukiasuminen** eli erilaiset **asumisen välimuodot**. Näitä ovat mm. yhteisöasuminen, senioriasuminen ja perhehoito. Välimuotoisessa asumisessa asiakas kokee tarvitsevänsä enemmän apua ja turvaa muun muassa yöaikaan.

Tukiasuminen tarkoittaa asumista, jota suunnataan ikäihmisille, mutta joihin palvelut tuotetaan asukkaan tarpeen mukaisesti joko kunnallisen kotihoidon tai yksityisen palveluntuottajan kautta. Asukasta ei sidota käyttämään tiettyä palveluntuottajaa.

3. IKÄELOA -ASUMIS- JA PALVELUKORTTELIN TOIMINTAKONSEPTI

Ikkääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus -selvityksen mukaan valtaosa ikääntyneistä toivovat asumiselta vaivattomuutta, esteettömyyttä, kaikenikäisten seuraa ja yhteisöllisyyttä. Kaikenikäisten ihmisten tulee voida asua yhdessä. Esteettömyyttä ja saavutettavuutta tulee tarkastella asuntoa tai rakennusta laajemmin. Sen tulee ulottua koko asuinympäristöön, mikä näkyy myös pääsyssä palveluihin. Muisti- ja ikäystävällinen asuinympäristö mahdollistaa ikääntyvän väestön kotona asumisen mahdollisimman pitkään. (lähde: https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Ikaantyneiden_asuminen)

Rovaniemellä 25.3.2019 pidetyssä työpajassa mietittiin erityisvaatimuksia, joita ikäihmisten asumiselle/tiloille halutaan tarjota. Työpajassa oli mukana vanhus- ja vammaisneuvoston jäseniä.

Seuraavat asiat nousivat keskiöön:

- esteettömyys
- turvallisuuteen liittyvät ratkaisut
- ympäristö: asukkaan on päästävä ulkoilemaan (yksinkin), luontoon, katettu sisä- viherpiha, jossa kävely apuvälineiden avulla tai liikkuminen pyörätuolilla mahdollista joka vuodenaikana, istahtamismahdollisuudet matkan varrella, aistien polku (äänet, tuoksut)
- kiinteistössä ravintola A-oikeuksin
- kauppa, kirjasto lähellä tai kiinteistössä
- virkistys-, kulttuuri ja harrastustoiminnan mahdollistaminen - oma monikäyttötila, jossa tilaa esiintyjille, päivätaansseille, srk-hartauksille jne.
- kuntoilumahdollisuudet - voidaanko kytkeä em. tilaan
- tilojen muuntomahdollisuudet: asukas muuttaa fyysisesti toimintakykyisenä (esim. muistisairas), toimintakyvyn heiketessä asuntoa voidaan asukkaan tarpeen mukaisesti muuntaa (apuvälineet, turvajärjestelmät, ergonomiaan/siirtoihin liittyvät välineet jne.) eli hänen ei tarvitse muuttaa omasta (alkuperäisestä) kodistaan kuin yhden kerran uuteen
TAI jos asukas muuttaa puolisonsa kanssa; asuntoon voidaan liittää lisätiloja tai viereisen pienen asunnon (tällä hetkellä harvoin tällaiselle asumiselle tarvetta, mutta lain mukaan on tarvittaessa löydyttävä)
- ekologisuus, uusiutuvan energian käyttö, maalämpö, kierrätys, hukkalämmön käyttö kulkureittien sulassapitoon jne.
- omaisten yöpymismahdollisuudet, esim. pieni asunto varattavissa
- sekä omaisten että työntekijöiden kannalta hyvät julkisen liikenteen yhteydet, helppo sijainti
- eläinpiha; kesällä kanoja ja lampaista (esim. sopimus eläintilallisen kanssa), akvaariot
- ekologiset ja terveet rakennusmateriaalit (esim. hirsi)
- esteettisesti kauniit, toiminnallisesti järkevät yleisten tilojen sisustusratkaisut (esim. maisemaseinät)

- oman asunnon sisustaminen
- kohtuulliset asumiskustannukset

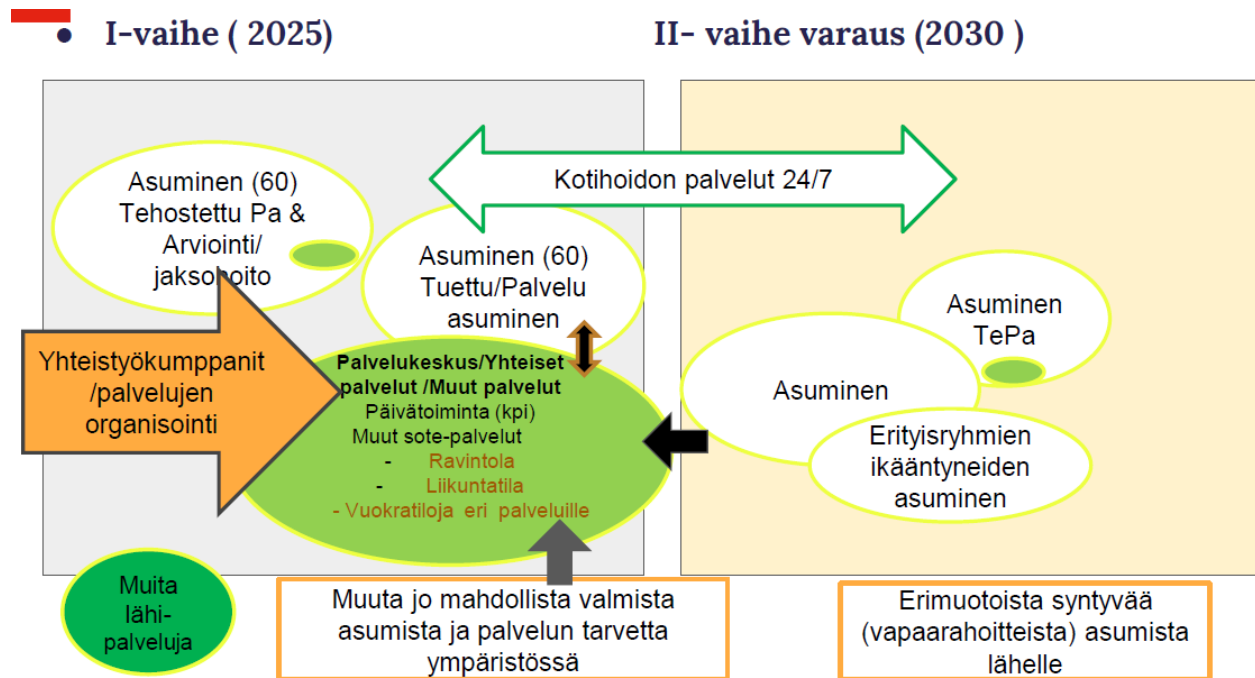
Korttelin asuminen laajasti ajatellen voi sisältää erimuotoista asumista: tuettua asumista, senioriasumista, tehostettua palveluasumista sekä mahdollisesti tavallista vuokra- ja omistusasumista.

Suunnittelussa huomioidaan jo lähellä olevat erilaiset palvelut ja niiden hyödyntäminen. Aluetta tarkastellaan kokonaisuutena huomioiden mm. korttelin virkistys- ja harrastustilat, ravintolat ja kahvilat, kauppa ja apteekki.

Asumis- ja palvelukortteliin sijoittuvat asumispalvelut kohdentuvat ikääntyneille, kuitenkin huomioiden, että asumisen ja palvelujen tarpeet vaihtelevat toimintakyvyn mukaan ja tarvitaan erilaisia ratkaisuja. Kotiin annettavat palvelut ovat ensisijaisia. Lisäksi suunnittelussa otetaan huomioon sukupolvien välinen kohtaaminen ja yhteistoiminta, minkä vuoksi eri ikäiset asukkaat osallistuvat uuden toimintakonseptin luomiseen.

Korttelin yhteiset palvelut tulevat olemaan lähellä asuvien ikääntyneiden ihmisten käytettävissä ja voivat tukea myös muuta eri rahoitteista ikääntyneiden asumismuotojen syntymistä. Kortteli sekä yhteiset sisä- ja ulkotilat muodostavat parhaimmillaan yhteisen kohtaamispaikan kaiken ikäisille ihmisille lähialueella. Suunnittelussa huomioidaan myös olemassa olevat teknologiset ratkaisut, joiden avulla asukkaat voivat turvallisesti asua omissa kodeissaan.

IkäEloa -asumiskorttelin alustava toimintakonsepti on kuvattu 2-vaiheisena. Erimuotoista asumista ja ympäristön palveluja ja esteetöntä liikkumista yhdistäen syntyvä verkostomainen kortteli.



Asumisen osalta tarveselvitys koskee suunnitelmaa rakentaa/rakennuttaa vuokrasuhteeseen perustuvaa ikäihmisten monimuotoista asumista kaupungin oman palvelutuotannon tarpeisiin tukemaan palvelurakennemuutosta osana korttelikonseptia.

Alustavasti on arvioitu, että **I-vaiheessa** muodostuu kokonaisuus, jossa on huomioitu asumisen ja palvelujen järjestämisen tarpeet seuraavalla tavalla:

- Noin 60 vuokra-asuntoa (yksiö, kaksio), jotka voivat olla tuettua asumista tai osin ns. kevyttä palveluasumista. Palvelut tuotetaan tarvittaessa kotihoidon palveluina ja/tai palvelukeskuksen yhteisiä palveluja käyttäen. Tämä vastaa ns. välimuotoisen asumisen tarpeeseen ja mahdollistaa intensiivisen kotihoidon tarvittaessa.
- Noin 60 asuntoa, joista osa on tehostettua palveluasumista ja osa lyhytaikaisen jaksohoidon ja/tai geriatrisen arvioinnin paikkoja. Kortteliin on tarkoitus siirtyä Näsmäntien kiinteistöstä lyhytaikainen jaksohoidon / arviointiyksikön toiminta ja nykyiset laitoshoidon hoivapaikat, jotka korvataan tehostetulla palveluasumisella. Tehostettu palveluasuminen perustuu vuokrasuhteeseen.

- Tulevaisuudessa tavoitteena on, että asukkaan ei tarvitse pääsääntöisesti muuttaa kodistaan, vaan palvelut lisääntyvät tarpeen mukaan.
- Erityisesti asumispalveluihin (tavallinen ja tehostettu asumispalvelu) suunniteltujen tilojen ja asuntojen suunnittelussa tulee huomioida tilojen muunneltavuus ja pitkäaikainen käyttötarve.

Palvelukorttelin muita toimintoja voidaan järjestää kaupungin oman toimintana tai yksityisenä palvelutuotantona tai kolmannen sektorin toimintana.

Kaupungin järjestämänä omana toimintana korttelissa voi lisäksi olla esimerkiksi:

- Ikäihmisten päivätoiminta
- Seniorineuvola ja neuvontapiste
- Liikuntapalveluja
- Lasten ja nuorten toimintaa
- Ravintola, kahvila

Yritystoimintana voisi järjestää:

- Liikuntapalveluita
- Apteekki- ja hyvinvointituotepalvelut
- Kauppa
- Lääkäripalveluita, esim. yksityinen lääkärikeskus
- Ravintola ja baari vaihtoehtoisesti tai kaupungin toiminnan rinnalla
- Kotihoito palveluja, esim. yksityisen kotihoidon palveluntuottajan tilat
- Kauneushoito-, kampaamo- ja jalkojenhoitajapalveluita tuottava yritys

Järjestötoimintaa:

- Yhteisiä tiloja yhdistysten, järjestöjen ja liittojen toimintaan ja tapahtumapaikoiksi

IkäEloa -korttelin palvelut ovat myös lähellä asuvien ikääntyneiden käytettävissä ja tukevat myös muuta eri rahoitteista ikääntyneiden asumisen syntymistä. Kortteli muodostaa parhaimmillaan yhteisen kohtaamispaikan kaikenikäisille alueella.

II-vaiheessa varaudutaan edelleen pienten, muuntojoustavien asuntojen rakentamiseen eri asiakasryhmille; erityisryhmien iäkkäiden asuminen, palveluasuminen, tehostettu palveluasuminen.

Varsinaisessa suunnitteluvaiheessa täsmennetään kortteliin tulevien eri asumismuotojen tarve ja määrä sekä asumista ja elämistä tukevien erilaisten palvelujen tarve, tilaratkaisut ja rakentamisen vaiheistus.

4. KORTTELIN SUUNNITTELUN TAVOITE JA ETENEMINEN

Korttelin seuraavan vaiheen kokonaissuunnittelun tavoitteena on:

- suunnitellaan ja täsmennetään kortteliin tulevien eri asumismuotojen tarve ja määrä
- kartoitetaan ja täsmennetään kortteliin suunniteltavien alueen asukkaiden toimintakyky ja itsenäistä asumista ja elävää elämistä tukevien erilaisten palvelujen tarve ja tilaratkaisut
- luodaan korttelin oma yhteisöllisyyttä tukeva toimintamalli ja yhteisten tilojen käyttö, joka suunnitellaan yhdessä eri toimijoiden kanssa (kaupungin eri palvelut, järjestöt, yritykset)
- toteutetaan yhteiskehittämisen keinoin vuoropuhelu vanhus- ja vammaisneuvoston ja alueen asukkaiden kanssa.
- hyödynnetään syntyvää toimintakonsepti tulevien muisti- ja ikäystävällisten asuinkorttelien suunnittelussa

Ikääntyneiden palvelu- ja yhteisökortteleita on toteutettu eri puolilla Suomea ja näitä tietoja on hyödynnetty Ikä Eloa -hankkeessa. Palvelu- ja yhteisökorttelin toteuttamista (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1/ 2019) on kuvattu seuraavin vaihein ja korostettu mitä näissä vaiheissa kannattaa erityisesti huomioida.

4.1 Kaavoitus- ja maankäyttö

Korttelin keskeinen sijainti on Ikä Eloa -asumis- ja palvelukorttelin lähtökohtana. Korttelin suunnittelu- ja kehitystyö tehdään yhdessä kaavoituksen ja maankäytöstä vastaavien toimijoiden kanssa. Heidän roolinsa on keskeinen erityisesti aloitusvaiheessa ja sopivan sijaintivaihtoehdon arvioinnissa sekä prosessin eteenpäin viennissä. Sote-toimiala vastaa asumispalveluiden tarpeen arvioinnista ja asumiseen liittyvien erityisvaatimusten määrittelystä. Asumispalvelujen tuottajana toimii Rovaniemen kaupunki. Kaupungin eri palvelujen edustajat, mm. vapaa-ajan palvelut, osallistuvat aktiivisesti korttelin palvelujen järjestämisen suunnitteluun ja toteutukseen.

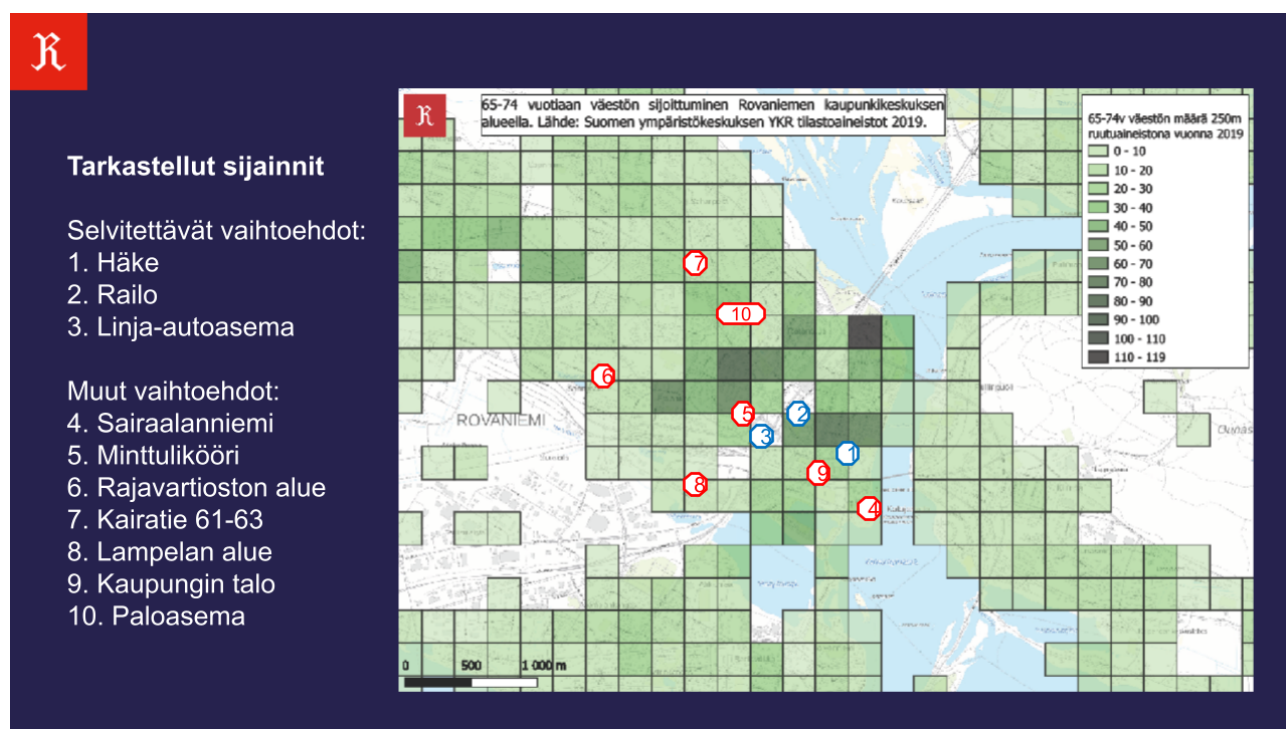
Tässä vaiheessa on hahmoteltu niin, että rakennuttajana tulisi toimimaan Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy, joka on kaupungin 100 %:sti omistama yhtiö.

Ikä eloa –korttelihankkeessa on hyödynnetty Rovaniemellä alusta asti vahvaa poikkihallinnollista osaamista ja työryhmässä on ollut mukana kaupungilta monialainen työryhmä.

4.2 Sijaintivaihtoehdot

Hankkeen suunnitteluvaiheessa työryhmä on kokoontunut noin kerran kuukaudessa. Tilapalvelukeskuksen vastuulla on ollut kartoittaa sopivaa paikkaa eri tonttivaihtoehdoista. Suunnitteluvaiheessa on tuotu keskusteluun monipuolisesti vaihtoehtoja eri tonteista ja niiden hyödyntämisestä ikäihmisten ja erityisryhmien asumiseen.

Sijaintivaihtoehtojen esittelyssä työryhmälle oli mukana kolme vaihtoehtoa. Sijaintivaihtoehtoja kartoitettaessa oli hyödynnetty karttapohjaa, joka kuvaa Rovaniemen ikääntyvien ihmisten asumistiheyttä. Tällä on merkitystä korttelin tarjoamien palveluiden alueelliseen käytettävyyteen.



Kuva. Tarkastellut sijainnit.

Työryhmälle esitetyt tonttivaihtoehdot:

1) Häke-tontti:

- plussat: omistajuus kaupunkikonsernin (Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy), y-kaava, iso tontti, rakennusoikeus riittävä, aikataulullisesti hyvä vaihtoehto, perhepalvelukeskus vieressä,

puistoalue lähellä sekä mm. kirjasto. Markkinakiinteistölle kehitettävä kohde. Maanalaisten tilojen hyödyntäminen.

- miinukset: pitkulainen tontin muoto (oma piha haasteellinen), väestönsuoja maanalainen, pysäköinti

2) Raitio-tontti:

- plussat: kaupungin omistuksessa, keskeinen sijainti, iso tontti, palveluita lähellä (kulttuuri jne.), yleiskaava asumiseen hankkeen toteutuminen edesauttaisi alueen kehittämistä.
- miinukset: tontin pitkänomainen muoto (pihan muodostaminen), vaatii kaavamuutoksen (4-tien ja keskuskentän läheisyys) aikataulu hitaampi (2025 ei mahdollisesti toteudu)
- Muuta: Ruokasenkadun silta ja kaavatyö käynnistymässä, liikennejärjestelyt

3) Linja-autoasema-tontti:

- plussat: kaupungin omistuksessa, keskeinen sijainti, todella iso tontti (saadaan hyvä sisäpiha) ja palveluita lähellä (mm. tori)
- miinukset: kaavamuutos tarvitaan ei vireillä, sijainti liikennealueen keskellä
- Muuta: asemanseudun yleissuunnitelma vireillä, asemakaava pohjautuu sitten yleissuunnitelmaan, itse asema suojeltu kohde.

Työryhmässä päädyttiin esittämään IkäEloa –asumiskorttelin jatkoselvityksen kohteeksi Häke-tonttia.

Seuraavat seikat puoltavat valintaa:

- Valinta tukee alueellista rakentamista ja mahdollistaa uuden toimintaympäristön
- Aikataulullisesti helpoin ja varmin
- Asemakaava elinvoimatoimialan toimivallan päätöksillä tehtävä, pysäköintitarve ei mahdoton, keskustan osayleiskaava hyväksytty (arvioitu tehokkuus 2.0, ohjeellinen korkeus 19-20 m = 6-7 kerrosta, mahdollisuus rakentaa suunniteltu II-vaihe) kaupunkikuvassa miellyttävä ja järkevä.
- Ikäihmiset asuvat jo nyt ympärillä, palvelujen saavutettavuus.
- Perhepalvelukeskuksen Korkalonkatu 4:ssä kehittäminen rinnalla on luontevaa.
- Maanalaiset tilat ovat monipuolisesti hyödynnettävissä erilaiseen palvelujen tuottamiseen, mm. ravintolatoimintaan.
- Joen ja rannan läheisyys mahdollistaa ulkoilun kotiseutumaisemassa sekä maasto on luonnostaan tasainen, eli mäkiset muodot eivät hankaloita liikkumista esim. rollaattorilla ja pyörätuolilla.

- Keskeinen sijainti on hyvä työntekijöiden liikkumisen ja joukkoliikenteen käytön näkökulmasta.

4.3 Osallisuus ja viestintä eri osapuolille

Kaupunkilaisten, lähiasukkaiden ja ikäihmisten osallistuminen suunnitteluun toteutetaan kaupungin omana toimintana. Lisäksi viestitään aktiivisesti vanhus- ja vammaisneuvostojen kanssa ja heidät osallistetaan hankkeen kokonaissuunnitteluun. Toimintamuodot suunnitellaan alkuvaiheessa. Viestintää toteutetaan myös Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla. Viestinnästä vastaa projektiin palkattava työntekijä kaupungin viestintäyksikön tukemana.

4.4 Toteutus

IkäEloa –korttelin toteutussuunnitelma mukailee mallia, jossa korttelikokonaisuus muotoutuu niin kaupungin omasta palveluntuotannosta kuin yksityisten toimijoiden muista palveluista. Yhteistilojen investointien ja käyttökustannusten pitkäjänteinen suunnittelu sekä sopimusten aikaansaaminen on oleellista. Korttelimaisissa ratkaisuisa rakentamiseen liittyvät riskit tulee arvioida huolellisesti etukäteen. Erityisesti asumispalveluihin (tavallinen ja tehostettu asumispalvelu) suunniteltujen tilojen ja asuntojen suunnittelussa tulee huomioida tilojen muunneltavuus ja pitkäaikainen käyttötarve.

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen (ARA) oppaassa todetaan, että ikääntyneiden asumis- ja palvelutarpeet vaihtelevat suuresti iän, toimintakyvyn ja erilaisten sairauksien vuoksi, mikä edellyttää monenlaisia asumisratkaisuja. Asunnot voivat olla esimerkiksi erillisiä asuntoja senioritalossa tai palvelutalossa sekä ryhmäkotiratkaisuja erillisenä asumiskohteenä tai näitä kaikkia asumismuotoja samassa rakennuksessa ns. hybridiratkaisuna. Lisäksi em. asumismuotoja voidaan toteuttaa myös palvelu- tai monisukupolvikortteliratkaisuin, jotka sisältävät erilaisia asumisen ja hoivan yhdistelmiä sekä yhteistiloja, joiden käytöllä voidaan edistää yhteisöllisyyttä. Kortteliratkaisuisa voidaan yhdistää myös eri rahoitusmuodoilla toteutettavia asumismuotoja. (ARA, 2019.)

Tässä vaiheessa on hahmoteltu niin, että rakennuttajana tulisi toimimaan Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy, joka on kaupungin 100 %:sti omistama yhtiö.

Suunnittelussa huomioidaan ARA-rahoituksen saamisen edellytykset.

4.5 Palvelujen organisointi

Mitä laajempi korttelikokonaisuus on kyseessä, sitä monimutkaisempia erilaiset sopimusjärjestelyt ovat. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportissa (1/ 2019) todetaan myös palvelu- ja yhteisökorttelin toteuttamisen

haasteeksi monimutkaisten korttelikokonaisuuksien toiminnan hallinta. Yksi hallinnan keino on ottaa palveluntuottajat aikaisessa vaiheessa mukaan keskusteluun, kartoittaa potentiaalisia yhteistyökumppaneita ja tiloihin vuokralaisia sekä varmistaa toiminta rasitesopimuksilla jo suunnitteluvaiheessa.

Yhteistilojen monipuolinen ja laaja hyödyntäminen on tulevaisuuden haaste, mutta myös potentiaalinen mahdollisuus. Yksityinen palvelutarjonta on vielä kortteleissa suhteellisen rajattua. Ravintolapalveluiden potentiaali on vielä osittain käyttämättä. Kuitenkin yhteinen toiminta tukee asukkaiden yhteisöllisyyttä ja vähentää yksinäisyyttä sekä mahdollistaa kauemmin pärjäämisen kevyemmissä asumismuodoissa.

Korttelin suunnittelussa tulee huomioida, että asunnot, yhteistilat ja ulkoalueet tukevat myös fyysistä ja sosiaalista kuntoutusta. Palvelujen suunnittelussa on erittäin tärkeä ottaa huomioon ne osaksi korttelia ja kartoitettava asukaslähtöisyys sekä joustavuus.

Korttelin asumispalvelut järjestää ja tuottaa pääosin kaupungin oma tuotanto. Ikä Eloa –hanke erityisesti luo mallin kunnan järjestämisvastuulla olevaan asumiseen (palveluasuminen, tehostettu palveluasuminen, kotiin annettavat palvelut). On mielekästä ja kustannustehokasta, että palvelukortteli on keskellä kaupunkia, jossa asuu muutoinkin ympärillä ikääntyvää väestöä (viittaus karttakuvaan ikäluokittain), jolloin lähipalveluilla ja helpolla liikkumisella voidaan ennaltaehkäistä kotona asuvien ikääntyvien ihmisten siirtymistä raskaampiin palvelumuotoihin (palveluasuminen ja tehostettu palveluasuminen). Kotiin annettavat palvelut (kotihoito, kotisairaanhoido, ateriapalvelut jne.) on ketterämpi järjestää korttelista käsin sekä päiväpalveluihin, yhteisiin tiloihin ja esim. kauppaan, apteekkiin jne. on vaivatonta kulkea. Korttelissa on siis raskaampaa eli tehostettua palveluasumista, jossa henkilökunta on ympäri vuorokauden, koska myös tämän tyyppisen palvelun tarve tiedetään lisääntyvän. Myös näissä palveluissa ikäihmiset ovat vuokrasuhteessa eli palvelu ei ole nk. laitoshoidoa. Mikäli kotona asumista tukevaa sekä omaishoitoa tukevaa lyhytaikaista jaksohoitoa järjestetään korttelissa, nämä tilat vuokraa kokonaisuudessaan silloin ikäihmisten palvelut. Osa korttelista on ajateltu olevan nk. senioriasumista vuokrasuhteella, joihin siis voidaan antaa tukipalveluita (kotiin annettavia palveluita)

Korttelin asunnot perustuvat kaikki vuokrasuhteeseen ja erilaisiin asumispalveluihin ohjaututaan kaupungin palveluohjauksen kautta kaupungin oman palvelutuotannon käyttöön. Lähtökohtaisesti kaupunki tuottaa (tai järjestää) palvelut ja kiinteistön omistaja toimii vuokranantajana (asukkaat/ kaupungin toimintatilat/ yritykset/ muut toimijat)

Omistusasuntoja tähän kortteliin ei ole tarkoitus rakentaa, mutta lähikortteleiden normaalissa asuntokannassa asuvat henkilöt voivat hyödyntää korttelin yhteisiä palveluja. Kortteliin tulevat muut palvelut täsmentyvät jatkosuunnittelussa.

Palvelukorttelin suunnitteluun ja toteutukseen on tärkeä nimetä projektipäällikkö, jolla on laaja kokemus rakennuttamisesta ja monimuotoisesta palveluntuottamisesta, ja joka hallitsee sopimuskäytänteet.

4. TILOJEN TALOUDELLISET TAVOITTEET JA REUNAEDOT

Hankkeen valmistelussa tavoitteena on se, että toteutettavat asunnot ovat kohtuuhintaisia asukkaille. Asunnot mitoitetaan tilatehokkaiksi kuitenkin niin, että ne täyttävät ARA-vaatimukset, joka mahdollistaa ARA-avustuksen.

Hankkeen jatkovalmistelussa selvitetään tilojen taloudelliset vaikutukset ja reunaehdot tarkemmin.

5. AIKATAULU

Toteutusaikataulu selviää tarkemmin hankkeen jatkovalmistelussa ja se tulee käynnistää välittömästi. Tavoitteena on I-vaiheen valmistuminen vuoteen 2025 mennessä.

6. KUSTANNUKSET, RAHOITUS JA VAIKUTUKSET

6.1 Hankkeen kustannusarvio

Kortteliin suunniteltujen asumispalvelujen ja toimintojen määrä tarkentuu tontin antamien mahdollisuuksien mukaan. Kortteliin sijoittuvien muiden palvelujen vaatima tilatarve tarkentuu myöhemmin.

Hankkeen kokonaiskustannusarvio selvitetään hankkeen jatkovalmistelussa.

6.2 Hankkeen rahoitussuunnitelma

Hankkeen rahoittaminen selvitetään hankkeen valmistelun seuraavassa vaiheessa. Hankkeen rahoitukseen vaikuttaa merkittävästi ARA-avustus. Hanke käsitellään investointityöryhmässä ja Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy varautuu hankkeen rahoittamiseen, mikäli hanke päätetään toteuttaa.

6.3 Hankkeen taloudelliset vaikutukset

Hankkeen taloudelliset vaikutukset selvitetään tarkemmin hankkeen valmistelun seuraavassa vaiheessa.

7. TARVESELVITYSTYÖRYHMÄN ESITYS

Tarveselvitystyöryhmä esittää, että IkäEloa –korttelin suunnittelua jatketaan ja sijainniksi esitetään Häke-tonttia. Ensimmäisessä vaiheessa tarve on 120 asunnolle vuoteen 2025 mennessä. Hankkeen valmistelua jatketaan tämän tarveselvityksen pohjalta ja hankkeeseen palkataan määräaikainen projektipäällikkö Ympäristöministeriön avustuksella.

Rovaniemi 14.6.2021