

## Ehdotus Kärkölen ikäihmisten yhteisöllisen asumisen kehittämiseksi

26.4.2022

Matti Skyttä  
Kehityspäällikkö

## 1. Lähtötilanne

Kärkölän väestö ikääntyy voimakkaasti, niin kuin suurimmassa osassa muissakin kunnissa Suomessa. Kuntalaisten demografiset muutokset asettavat painetta kehittää uudenlaisia asumisen ja palveluiden ratkaisuja. Välimuotoisella palveluasumisella on tarkoitus lisätä asumisen valinnanvapautta sekä mahdollistaa kodinomaisen asumisen loppuelämäksi.

Laki ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista (28.12.2012/980 1 § 1) tarkoituksena on mm. tukea ikääntyneen väestön hyvinvointia, terveyttä, toimintakykyä ja itsenäistä suoriutumista sekä parantaa ikääntyneen väestön mahdollisuutta osallistua elinoloihinsa vaikuttavien päätösten valmisteluun ja tarvitsemiensa palvelujen kehittämiseen kunnassa. Nämä yhdessä linjaavat kunnan vastuuta edistävien ja rakenteellisen ratkaisujen järjestämisestä, kehittämisestä ja niiden sisällöstä tähänkin hankkeeseen.

Seniorit ovat myös elämäntavoiltaan entistä monimuotoisempi ryhmä. Nykyiset suuriin ikäluokkiin kuuluvat seniorit ovat eläneet koko aikuisuutensa modernissa Suomessa, joten he edustavat perinteistä vanhuskäsitystä laajempaa kirjoa elämäntapoja ja asumiskulttuureja. Samalla yksin asuvien seniorien määrä on kasvussa ja ikääntyneiden kokema yksinäisyys on lisääntynyt.

Väestön huoltosuhteen muuttuessa vertaistuen ja yhteisöllisyyden merkitys kasvaa. Uusien yhteisöllisyyttä edistävien asumismuotojen kehittäminen vastaa tuleviin väestörakenteen muutoksen haasteisiin. Ihmiset haluavat ikääntyessään asuinympäristön, joka sallii heidän jatkaa asumistaan heidän itse toivomallaan tavalla, jonka ylläpito on vaivatonta ja jossa asuminen on kohtuuhintaista.

Kärkölän kunnan asumisen strategiassa 2020 - 2024 strategiset pitovoima teemat todetaan, että asumisen suunnittelussa huomioidaan muuttuvat elämäntilanteet, vuokra asuntotarjontaa ja yhteisöllisen asumisen muotoja kehitetään ja alueiden suunnittelussa huomioidaan ikäystävällinen asuminen. Strategian mukaan uusia esteettömiä asuntoja halutaan 20 - 40 kappaletta.

### **Ikäihmisten asumisen lähtötilanne**

Ikääntyneet maakunnassa kysely yli 70-vuotiaille Kärkölän kuntalaisille toimintakyvystä, asumisen ympäristöstä ja lähipalveluista 2020 tulosten mukaan päijäthämäläisistä joka kolmas ikääntyvä asuu yksin. Ikääntyneet asuvat vanhemmissa rakennuksissa kuin muu väestö. Suurimmaksi osaksi he asuvat 1970–1980-luvuilla rakennetuissa taloissa, mutta myös 1930-luvun ja sitäkin vanhemmista taloista löytyy asukkaita. Huomionarvoinen asia on se, että Kärkölässä olevissa kerrostaloissa ei ole lainkaan hissejä. Kaikista kyselyyn vastanneista 70 % asuu omakotitalossa. Ikäluokasta 70–80-vuotiaat asutaan vielä pääosin omakotitaloissa. Rivitaloasuminen on seuraavaksi yleisin asumismuoto edellä mainituissa ikäluokissa. Kaikissa muissa ikäluokissa, paitsi 91–95-vuotiaat, asutaan omakotitaloissa noin 50 prosenttisesti. Ikäluokasta 70–75-vuotiaat puolison kanssa asuu 68 % ja ikäluokasta 76–80-vuotiaat puolison kanssa asuu 59 %. Korkeimmissa ikäluokissa asutaan yli 60 prosenttisesti yksin.

Vanhemmat ikäluokat keskittyvät asumaan samoille alueille ja pääosin keskustaan. Ikääntyneiden muuttoaaltius on vähäistä ja suurin osa haluaa ikääntyä omassa tutussa kodissa ja ympäristössä. Ikääntyneet asuvat aiempaa pidempään omissa kodeissaan. Tämä tarkoittaa sitä, että ns. suuret ikäluokat ikääntyvät omakotitaloissa ja erilaisten muutos- ja korjaustöiden tarve tulee kasvamaan. Haasteeksi tulee, ettei koteja esimerkiksi haluta remontoida. Myös itsemääräämisoikeus voi hankaloittaa asiaa, ikääntynyt ei välttämättä koe tarvetta millekään muutokselle, vaikka realistinen tarve olisikin olemassa. Mitä ikääntyneemmästä vastaajasta on kyse, sitä suuremmalla varmuudella omakotitalossa asutaan yksin. Usein tämä johtuu leskeytymisestä, jonka seurauksena ikääntynyt jää yksin asumaan omaan tuttuun ympäristöön.

Tulosten mukaan iäkkään kodin tulisi vastata hänen toimintakykyään ja mahdollistaa hänen omassa kodissaan asumisen tukien hänen fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointiaan. Omassa kodissa asuminen on monelle ikääntyneelle tärkeää ja he ovat voineetkin asua samassa paikassa koko ikänsä. Oma koti antaa mahdollisuuden itsenäisyyteen, vaikka asuminen ei enää täysin itsenäistä olisikaan.

PHHYKY:n selvityksessä asumistarpeiden ennakointi ja varautuminen enemmistö haluaisi asua mahdollisimman pitkään nykyisessä asunnossa. Ikääntyneiden muuttoalttius on matala muihin ikäluokkiin verrattuna. Valtaosa väestöstä ikääntyy paikallaan tutussa asuinympäristössä ja asunnossa, jossa on asunut jo pitkään. Yli 66 vuotiaista reilu kolmannes haluaisi asua nykyisessä asunnossa, mutta asunto ei sovellu pidemmällä aikavälillä ja muutto on väistämätön. Noin 40 % ikääntyvistä olisi kiinnostunut muuttamaan nykyisestä asunnosta, jos se olisi taloudellisesti mahdollista.

Yli puolet ikääntyvistä jäisi todennäköisesti nykyiselle asuinalueelle asumaan, jos siellä olisi esim. senioriasumista. Yli 66 vuotiaista enemmistö haluaisi asua keskustassa tai kerrostalovaltaisella alueella seuraavien vuosien aikana. Vanhemmat ovat hieman kiinnostuneempia asumaan yhteisöllisessä asumismuodossa. Ruokakauppa, julkiset liikenneyhteydet, luonto ja terveystalvet koetaan tärkeimmiksi asioiksi asumista ajatellen. Vastauksissa tuotiin esiin, että ikäihmiset eivät halua asua ”vanhuskortteleissa” ja monisukupolvisuutta pidetään tärkeänä. Enemmistö ikäihmisistä toivoo lisää vanhusten palveluasumista, uudenlaisia asumiskonsepteja ja uusia keskusta asuntoja palveluiden äärelle.

## **Eloisaa - asumista senioreille Kärkölässä**

Eloisaa - asumista senioreille Kärkölässä hanke alkoi 1.6.2021 ja sen on määrä kestää 31.10.2022 saakka. Hankkeen tavoitteena on lisätä asumisen ennakointia siten, että kunnassa olisi tarjolla esteetöntä asumista ja lähipalvelut konkreettisesti saatavilla. Hankkeella edistetään ikäihmisten palveluiden saatavuutta ja laajentamista tukien kotona asumista mahdollisimman pitkään. Yhteisöllisen asumiskokonaisuuden muodostuminen mahdollistuisi rakentamalla yhteisöasumista tukeva yhteisöllisen asumisen yksikkö, joka tukisi palveluillaan myös muiden ikääntyneiden kuntalaisten palvelutarjontaa.

Kuntalaisten demografiset muutokset asettavat painetta kehittää uudenlaisia asumisen ja palveluiden ratkaisuja. Yhteisöllisellä asumisella on tarkoitus lisätä asumisen valinnanvapautta sekä mahdollistaa kodinomaisen asumisen loppuelämäksi. Kärkölässä tehdyn selvityksen tulokset osoittavat selvästi yhteisöllisen asumisen tarpeen kasvun lähivuosille. Tästä lähtökohdasta käsin on Kärkölässä alettu valmistautumaan uuden noin 20-30 hengen yhteisöllisen asumisen yksikön toteuttamiseksi.

Hankkeella on tarkoitus saada tunnistettua ikäihmisten asumisen tarpeet sekä selvitettyä ratkaisut kestäviin ikäihmisten asumisen tarpeisiin. Yhteisöllisellä asumisella pyritään myös hakemaan säästöjä, elämän laadun parantuaessa.

## 2. Lainsäädäntö

### Lainsäädäntömuutokset

Hallitus on viemässä eteenpäin muutoksia sosiaalihuoltolakiin ja vanhuspalvelulakiin. Muutosten on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2023 samassa yhteydessä, kun tulevat hyvinvointialueet ottavat vastuulleen sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen. Oleellimmat muutokset palveluasumiseen liittyen esityksessä ovat sosiaalihuoltolain 21 § sekä 46 §.

### Esitys sosiaalihuoltolain muuttamisesta

#### 21 b § Yhteisöllinen asuminen

Yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan **hyvinvointialueen järjestämää** asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa.

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.

#### 46 c § Yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen yhdistäminen

Yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista voidaan toteuttaa samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvissa tiloissa.

Edellä 1 momentissa tarkoitettuun rakennuskokonaisuuteen voi kuulua myös asuntoja, jotka ovat muiden henkilöiden kuin yhteisöllisen asumisen tai ympärivuorokautisen palveluasumisen asiakkaiden käytössä.

Jos asukkaan olosuhteet muuttuvat niin, että hänen on perusteltua siirtyä yhteisöllisestä asumisesta tai 2 momentissa tarkoitettusta asumisesta ympärivuorokautiseen palveluasumiseen, muutos on mahdollisuuksien mukaan toteutettava niin, ettei hänen tarvitse siirtyä toiseen asuntoon saadakseen tarvitsemansa palvelut

### Asumispalvelujen uudistaminen, yhteisöllinen asuminen

Tavallinen palveluasuminen poistuu käsitteenä kokonaan uudessa lainsäädännössä ja tilalle tuleva yhteisöllinen asuminen on käsitteenä laajempi. Uuden yhteisöllisen asumisen käsite muuttuisi nykyiseen palveluasumiseen verrattuna niin, että asuminen ja palvelut eriyttäisiin toisistaan. Yhteisöllinen asuminen sosiaalipalveluna käsittäisi hyvinvointialueen järjestämän asumisen sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa tarjoavassa, turvallisessa ja esteettömässä asumisyksikössä, jossa henkilöllä on käytössään tarpeisiinsa soveltuva asunto. Palvelut järjestettäisiin erikseen tukipalveluina, kotihoitona ja tarvittaessa muina sosiaalipalveluina. Laissa ei edellytetä, että kohteessa on oma henkilöstö sen asukkaiden palveluja varten. Yhteisöllistä asumista järjestettäisiin henkilölle, joka tarvitsee tällaista asumismuotoa alentuneen toimintakykynsä ja lisääntyneen hoidon ja huolenpidon tarpeensa perusteella.

Monimuotoisten asumis- ja palvelukokonaisuuksien edistämiseksi lakiin lisättäisiin säännökset, joilla **mahdollistetaan erilaisten asumismuotojen toteuttaminen samassa toiminnallisessa kokonaisuudessa. Kohteessa voisi olla yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista sekä asumista tavalliseen asuntokantaan kuuluvissa asunnoissa. Tarkoitus on, että henkilö voi halutessaan elää loppuelämänsä samassa asunnossa eikä hänen tarvitse muuttaa muualle saadakseen toimintakykynsä heikentymisen vuoksi tarvitsemansa palvelut.**

Esityksessä päädyttiin esittämään sääntelyä, jossa hyvinvointialueen velvollisuus asumisen järjestämiseen säilyisi nykyistä sääntelyä vastaavana, mutta palveluasumisen nimike muuttuisi yhteisölliseksi asumiseksi ja myös sisältö uudistuisi. **Yhteisöllistä asumista järjestettäisiin esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa asiakkaan käytössä olisi hänen tarpeitaan vastaava asunto. Asukkaille olisi tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa yhteisölliseen asumiseen sisältyvänä. Sen sijaan asiakkaan yksilöllisen tarpeen mukaiset palvelut järjestettäisiin erikseen kotiin annettavia palveluja koskevien säännösten mukaan ja niitä myös valvottaisiin kotiin annettavina palveluina riippumatta palvelujen organisointitavasta. Nykyisestä poiketen palvelut tai osa niistä voitaisiin toteuttaa myös omaishoitona. Ehdotetut muutokset edistäisivät monimuotoisten asumis- ja palvelukokonaisuuksien kehittymistä. Ne helpottaisivat myös erilaisten asumismuotojen toteuttamista samassa toiminnallisessa kokonaisuudessa.**

21 b §. Yhteisöllinen asuminen. Voimassa olevan lain 21 §:n 4 momentin mukaan palveluasumisella tarkoitetaan palveluasunnossa järjestettävää asumista ja palveluja, joita ovat asiakkaan tarpeen mukainen hoito ja huolenpito, toimintakykyä ylläpitävä ja edistävä toiminta, ateria-, vaatehuolto-, peseytymis- ja siivouspalvelut sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävät palvelut. Pykälän 3 momentin mukaan palveluasumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat soveltuvan asunnon sekä hoitoa ja huolenpitoa.

Pykälässä ehdotetaan palveluasumista koskeva sääntely uudistettavaksi kokonaan. Palveluasumisen nimike muuttuisi yhteisölliseksi asumiseksi, jotta se vastaisi paremmin toiminnan uutta sisältöä. Merkittävin periaatteellinen muutos nykyiseen sääntelyyn verrattuna olisi se, että asuminen ja palvelut järjestettäisiin erikseen. Käytännössä näin on menetelty enenevässä määrin jo aikaisemminkin.

Pykälän 1 momentissa määritellään yhteisöllisen asumisen käsite. **Kysymys on hyvinvointialueen järjestämästä asumisesta. Se tarkoittaa, että asumisen järjestäminen perustuu asiakkaan palvelutarpeen arviointiin, palvelusuunnitelmaan sekä yhteisöllisen asumisen järjestämistä tarkoittavaan hallintopäätökseen.** Luonteeltaan yhteisöllistä voi olla muukin asumisjärjestely, kuten sellainen, että henkilö hakeutuu omatoimisesti asumaan esimerkiksi senioritaloon. Silloin kyseessä ei kuitenkaan ole ehdotetussa pykälässä tarkoitettu yhteisöllinen asuminen. Yhteisöllistä asumista järjestettäisiin esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa asiakkaan käytössä olisi hänen tarpeitaan vastaava asunto.

Kuten nykyisessä palveluasumisessa, myös **yhteisöllisessä asumisessa asunnon hallinta perustuisi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaiseen vuokrasopimukseen, jonka asukas tekee asunnon omistajan kanssa.** Omistaja voi olla yksityisen tai julkisen sektorin toimija. Kun arvioidaan, vastaako asunto henkilön tarpeita, huomiota on syytä kiinnittää asunnon esteettömyyteen, varustelutasoon sekä kokoon, mihin vaikuttaa muun ohessa se, muuttaako asiakas sinne yksin vai esimerkiksi puolisonsa kanssa. Sosiaalihuoltolain 30 §:n 3 momentin mukaan sosiaalihuoltoa on lähtökohtaisesti toteutettava siten, että avio- ja avopuolisoilla sekä muilla perheenjäsenillä on mahdollisuus asua yhdessä. Vanhuspalvelulain 14 §:n 2 momentin mukaan iäkkäille avio- ja avopuolisoille on järjestettävä mahdollisuus asua yhdessä.

**Yhteisölliseen asumiseen kuuluisi, että asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Tämä edellyttää, että asumisyksikössä on asukkaiden yhteiseen käyttöön soveltuvia tiloja. Hyvinvointialue vastaisi siitä, että asumisyksikössä tarjotaan sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa.** Sen toteuttaminen voitaisiin antaa esimerkiksi järjestöjen tai yksityisten palveluntuottajien tehtäväksi, mutta valvontavastuu pysyy hyvinvointialueella. Toiminnan sisältö olisi hyvä suunnitella asiakkaiden toivomusten pohjalta.

**Asiakkaan yksilöllisen tarpeen mukaiset palvelut järjestettäisiin yhteisöllisestä asumisesta erillisinä sosiaalipalveluina.** Eri asiakasryhmien palvelutarpeet voivat poiketa toisistaan palvelujen tavoitteiden, sisällön ja määrän suhteen. Osa asiakkaista voi tarvita jokapäiväistä elämää helpottavia tukipalveluja ja tarpeidensa mukaan räätälöityä kotihoitoa. Tällöin kyseessä on usein iäkäs asiakas ja tavoitteena on hänen toimintakykynsä säilyminen mahdollisimman pitkään, jolloin ympärivuorokautisten palvelujen tarve voi siirtyä myöhemmäksi. Joillekin asukkaille on tärkeää saada edellä mainittujen palvelujen lisäksi tai sijaan esimerkiksi sosiaaliohjausta tai sosiaalista kuntoutusta. Esimerkiksi henkilöille, joilla on mielenterveyteen tai päihteiden käyttöön liittyvä toimintakyvyn alenema, yhteisöllinen asuminen voisi olla välivaihe siirtymisessä itsenäiseen asumiseen.

**Yhteisöllisen asumisen asiakkaalle voitaisiin järjestää myös omaishoidon tuesta annetussa laissa tarkoitettua omaishoitoa.** Nykyisen palveluasumisen osalta sitä ei pidetä mahdollisena, koska omaishoidon tuesta annetun lain säätämiseen johtaneen hallituksen esityksen (HE 131/2005) perusteluissa todetaan, että omaishoidon tukea ei olisi mahdollista myöntää, jos hoidettava asuu sosiaali- ja terveydenhuollon toimintayksikössä. Taustalla on saattanut olla ajatus, että omaishoidon tuki ei olisi tarkoituksenmukainen palvelumuoto iäkkäille puolisoille silloin, kun he asuvat palveluasumiseen kuuluvassa asunnossa yhdessä, ja toinen toistaan tukien selviytyvät vähemmällä palveluilla kuin ilman toisen tukea. Tämä voisi olla lähtökohta myös yhteisöllisen asumisen asiakkaiden kohdalla. Monissa muunlaisissa tilanteissa omaishoidon tuella toteutettu hoito voisi täydentää myös yhteisöllisen asumisen asiakkaan palveluvalikoimaa. Omaishoidon tuen myöntäminen yhteisöllisen asumisen asiakkaalle voisi osaltaan tuoda helpotusta kotihoidon henkilöstön riittävyteen. Omaishoidon tuen myöntämisen tulee kuitenkin aina perustua hoidettavan henkilön yksilöllisiin tarpeisiin sekä hoitajan vapaaehtoisuuteen.

**Ehdotetussa pykälässä ei määriteltäisi yhteisöllisen asumisen asukkaille järjestettävien palvelujen organisointitapaa. Palveluja voisi siten tuottaa esimerkiksi yksi tai useampi yksikön ulkopuolinen yksityinen tai julkinen palveluntuottaja. Palvelut voitaisiin osaksi tai kokonaan toteuttaa myös yksikön oman henkilöstön avulla.**

**Yhteisöllisen asumisen tuottaminen olisi yksityisistä sosiaalipalveluista annetun lain 11 §:ssä tarkoitettua ilmoituksenvaraista sosiaalipalvelua.** Yksityisten sosiaalipalvelujen valvonta kohdistuisi lähinnä asumisyksikön tilojen asianmukaisuuteen. Jos laissa tarkoitettu lupaviranomainen toteaa asumiseen ja yhteisölliseen toimintaan tarkoitettut tilat asianmukaisiksi, sen on merkittävä asumisyksikkö lain 25 §:ssä tarkoitettuun yksityisten palvelujen antajien rekisteriin. Yhteisöllisen asumisen asukkaille järjestettävät palvelut muodostaisivat rekisteröinnin ja valvonnan suhteen yhteisöllisestä asumisesta erillisen kokonaisuuden.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin yhteisöllisen asumisen saannin edellytyksistä, jotka vastaisivat asiasisällöltään pääosin nykyisiä palveluasumisen saannin edellytyksiä. **Yhteisöllistä asumista järjestettäisiin henkilölle, joka tarvitsee pykälän 1 momentissa tarkoitettua hyvinvointialueen järjestämää asumista sen vuoksi, että hänen toimintakykynsä on alentunut korkean iän, sairauden vamman tai muun vastaavan syyn vuoksi. Sairaudella tarkoitetaan sekä fyysisiä että psyykkisiä**

sairauksia. Lisäksi edellytetään, että henkilön hoidon ja huolenpidon tarve on kohonnut toimintakyvyn alentumisen johdosta.

46 c §. Yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen yhdistäminen. **Pykälässä säädettäisiin mahdollisuudesta toteuttaa samassa toiminnallisessa kokonaisuudessa erilaisia joustavia ja monimuotoisia asumis- ja palveluratkaisuja. Tavoitteena on edistää sellaisten asumismuotojen kehittymistä ja lisääntymistä, jotka mahdollistavat sen, että ihminen saa elää loppuelämänsä tutussa kodissaan, mihin hänelle tuodaan lisää palveluja sitä mukaa kuin hänen palvelutarpeensa kasvaa.**

**Pykälän 1 momentin mukaan yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista voitaisiin toteuttaa samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvissa tiloissa. Tähän kokonaisuuteen voisi pykälän 2 momentin mukaan kuulua myös tavallisia asuntoja, joiden asukkailla ei vielä ole toimintakyvyn alenemisesta johtuvaa palvelujen tarvetta.**

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin asuntokohteen asukkaan siirtymisestä yhteisöllisestä asumisesta tai tavallisesta asumisesta ympärivuorokautiseen palveluasumiseen. Muutos olisi mahdollisuuksien mukaan toteutettava niin, ettei asukkaan tarvitse siirtyä toiseen asuntoon saadakseen ympärivuorokautisen palveluasumisen palveluja.

Kun asukkaan toimintakyky alenee niin, että hänellä on tarve siirtyä yhteisöllisestä asumisesta tai tavallisesta asumisesta ympärivuorokautiseen palveluasumiseen, hänelle olisi tehtävä palvelutarpeen arviointi ja palvelusuunnitelma sekä niihin pohjautuva hallintopäätös ympärivuorokautisen palveluasumisen myöntämisestä. Asiakkaan etu on sosiaalihuoltolain 30 §:n 2 momentin perusteella ensisijaisesti otettava huomioon, kun arvioidaan, voidaanko ympärivuorokautisen palveluasumisen palvelut tuoda asiakkaan nykyiseen kotiin vai onko olemassa jokin asiakkaan edun kannalta olennainen syy, jonka vuoksi hänen olisi siirryttävä toiseen asuntoon. Syyksi ei riittäisi pelkästään se, että järjestely on palvelun tuottajan kannalta käytännöllisin ratkaisu. Arviointia tehtäessä on otettava huomioon myös sosiaalihuoltolain 30 §:n 3 momentin säännös, jonka mukaan sosiaalihuoltoa on lähtökohtaisesti toteutettava siten, että avio- ja avopuolisoilla sekä muilla perheenjäsenillä on mahdollisuus asua yhdessä.

**Henkilöstön mitoitukseen on tarkoitus soveltaa vanhuspalvelulain säännöksiä ympärivuorokautisen hoidon numeerisesta vähimmäismitoituksesta siltä osin kuin kohteessa järjestetään ympärivuorokautista palveluasumista iäkkäille henkilöille.** Henkilöstön vähimmäismäärän olisi vastattava kulloistakin ympärivuorokautisen palveluasumisen asiakasmäärää. **Muilta osin ei edellytettäisi, että kohteessa on asukkaiden palveluja varten erikseen palkattu henkilöstö. Palvelut järjestettäisiin erikseen esimerkiksi kotihoitoa ja tukipalveluja koskevien säännösten mukaisesti.** Samaa henkilökuntaa voidaan hyödyntää kaikkien asukkaiden palveluissa, mutta tulee voida osoittaa, että ympärivuorokautisen palveluasumisen lakisääteinen mitoitus toteutuu ja että yhteisöllisen asumisen asiakkaat saavat ne palvelut, jotka heille on myönnetty.

### 3. Päijät-Sote / tuleva hyvinvointialue

Koska tulevalla hyvinvointialueella tulee olemaan järjestämisvastuu yhteisöllisestä asumista sekä ympärivuorokautisesta palveluasumisesta on tärkeää, että heidän näkemyksensä tulee hyvin huomioituksi, kun tehdään päätöksiä ikäihmisten asumisratkaisuihin Kärkölässä.

#### Päijät-Soten JOPA-hanke

JOPA, eli JOustavan PALvelun asumismalli iäkkäille -hankkeen tarkoituksena on tukea iäkkäiden uudentyyppisten asumismuotojen kehittämistä Päijät-Soten alueella, ja on osa kansallista ikäohjelmaa. Sillä toteutetaan myös hallitusohjelmaa sekä laatusuosituksia, jonka tavoitteena on edistää ikääntyneille sopivien asumisratkaisujen toteuttamista, kuten esimerkiksi välimuotoista ja yhteisöllistä asumista. Lähtökohdaksi on, että asiakas saa elää loppuelämänsä tutussa kodissaan, jossa palveluja voidaan lisätä joustavasti asiakkaan palvelutarpeen kasvaessa.

Päijät-Soten JOPA-hankkeen tuloksena syntyy alueellinen iäkkäiden asumisen malli, joka on monistettavissa alueen kaikkiin kuntiin. Hankkeen kohdekuntina ovat Kärkölä ja Padasjoki, joiden tilannetta selvitetään ja joihin ensisijaisesti tarjotaan tukea hankkeen aikana. Käytännössä hankkeessa otetaan huomioon tulevan (voimaan 1.1.2023) sosiaalihuoltolain (HE 231) muutokset ja vaateet iäkkäiden asumisen kehittämisessä.

Kärkölä on luonteva kohde kunta JOPA-hankkeelle, koska kunnassa on kehittämistyön alla ikäihmisten asumisen kohde. Jo tässä vaiheessa yhteistyö eri toimijoiden kanssa on tuottanut paljon tietoa iäkkäiden asumisen nykytilasta, toiveista ja tulevaisuuden tarpeista. Maaliskuun lopulla Kärkölä kunta järjestää yhteistyössä JOPA-hankkeen kanssa kunnan ikäihmisille työpajan, jossa kuntalaiset pääsevät ilmaisemaan oman tahtotilansa asumisen kehittämisen suhteen. Kehitys- ja selvitystyö jatkuu koko hankkeen ajan 31.12.2022 asti. Hankkeen voimavarat hankeajana ja tuleva alueellinen malli on Kärkölä kunnan käytettävissä, mikäli iäkkäiden asumista päätetään lähteä kehittämään rakentamalla tai saneeraamalla.

#### Lausunto

Kärkölä kunta pyysi 14.1.2022 Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymältä lausuntoa Kärkölä ikäihmisten asumisen tarpeista ja toteutuksesta vuosille 2023–2043. Lausunnossa pyydettiin huomioimaan:

Millainen tarve Kärkölässä on vuosille 2023–2043?

- Ympärivuorokautiselle palveluasumiselle
- Yhteisölliselle asumiselle

Miten tulevan hyvinvointialueen on tarkoitus järjestää Kärkölässä vuosille 2023–2043?

- Ympärivuorokautinen palveluasuminen
- Yhteisöllinen asuminen

Jos Kärkölään rakennetaan ikäihmisten asuinrakennus, joka mahdollistaisi yhteisöllistä asumista ja/tai ympärivuorokautista palveluasumista, millainen tarve näille asumismuodoille kyseisessä talossa olisi vuosille 2023–2043?

Miten palveluiden tuotanto järjestettäisiin kyseisessä talossa?

Jos Kärkölään ei rakennettaisi uutta kohdetta, jossa pystyttäisiin tuottamaan yhteisöllisen asumisen ja/tai ympärivuorokautisen palveluasumisen ratkaisuja, miten tuleva hyvinvointialue tulisi järjestämään kyseiset palvelut Kärköläni niitä tarvitseville asukkaille?



Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän 1.3.2022 antamassaan lausunnossa todetaan seuraavaa:

Kärkölen väestömäärä on tilastokeskuksen ennusteen mukaan laskeva seuraavat 20 vuotta, mutta ikääntyneiden suhteellinen osuus kasvaa. Tilastokeskuksen arvion mukaan v 2022 yli 75 vuotiaita asuu Kärkölässä 572, vuonna 2031 762 ja vuonna 2041 863 henkilöä. 65-74 vuotiaiden määrä pysyy noin 700:ssa aina vuoteen 2034, jolloin määrä alkaa laskea, ollen vuonna 2040 hieman alle 600.

Tällä hetkellä Kärkölässä on Nerolan 52-paikkainen palvelukeskus, jossa luvan mukaisesti tehostetun palveluasumisen paikkoja on 34 ja palveluasumisen paikkoja 16. Tällä hetkellä tehostetussa palveluasumisessa asuu 34 ja palveluasumisessa 9 kärköläläistä. Muissa hyvinvointikuntayhtymän kunnissa asuu 4 kärköläläistä ikääntyneiden palveluasumisessa.

Kärkölässä kotona asuvien yli 75-vuotiaiden osuus on tammikuussa 2022 94,71 %, mikä on hyvinvointikuntayhtymän korkein luku. Palvelurakennemuutos Kärkölässä on ollut nopea. Viisi vuotta sitten kotona asuvien yli 75-vuotiaiden osuus oli 87,5 %. Kotihoidon kattavuus on pysynyt reilussa 10 % koko ajan, vaikka palvelurakenteen vinouma on korjaantunut. Vuoden 2017 palvelurakenteella Kärkölen kustannukset olisivat noin 2 miljoonaa euroa korkeammat tänä vuonna.

Ikääntyneitä ei pidä ajatella homogeenisena ryhmänä asumisen suhteen. Ikääntyneissä on kuitenkin paljon turvattomuutta kokevia. Turvattomuus ja yhteiskunnasta syrjäytymisen kokemus voi osalla ikääntyneistä johtaa epätarkoituksenmukaiseen toimitaan, esimerkiksi päihteiden käyttöön, lääkäripäivystykseen hakeutumiseen tai takertumiseen omaisiin puhelimitse. Tälle asiakasryhmälle yhteisöllinen asuminen, jossa ikääntyneellä on oma asunto, mutta muiden asukkaiden läsnäolo, voisi tuoda tarvittavan turvan. Yhteisöllisen asumisen määrään ei ole valtakunnallista tavoitetta, mutta hyvinvointiyhtymä tavoittelee 2-3 % kattavuutta yli 75-vuotiaista. Tavoiteltava prosenttiosuus on todennäköisesti tätäkin korkeampi kunnissa, joissa ei ole tarpeeksi esteettömiä senioriasuntoja. Kärkölässä tämä tarkoittaisi tällä hetkellä 11-17 asukasta, vuonna 2031 15-23 asukasta ja vuonna 2041 17-26 asukasta.

Ikääntyneiden asumispalvelujen tarvitsijoista kymmenen on tällä hetkellä alle 75-vuotiaista eli noin 1,5 % ikäluokasta 56-74 v. Mikäli heidän osuutensa pysyisi samansuuruisena tulevaisuudessa, tulisi heidän kokonaistarve huomioida noin kymmenen paikan yhteisenä tarpeena ympärivuorokautisessa ja yhteisöllisessä asumisessa.

## Johtopäätös

Kärkölen tehostetun palveluasumisen tarpeisiin riittää Nerolan palvelukeskus, mikäli se muuttuu ajan myötä takaisin kokonaisuudessaan ympärivuorokautista hoivaa tarjoavaksi. Ympärivuorokautista hoitoa ei kannata taloudellisesti ajatellen hajottaa kahteen eri yksikköön.

Kärkölen yhteisöllinen asuminen, jossa olisi noin 20 asuntoa, turvaisi ikääntyneiden asumistarpeet yhdessä Nerolan palvelukeskuksen kanssa vuoteen 2031, mutta sen jälkeen tarve kasvaisi noin kymmenellä asukkaalla. Suosittelemme muuntojoustavaa asumisratkaisua, jossa normaalia senioriasumista voidaan helposti muuttaa yhteisölliseksi asumiseksi.

Hyvinvointiyhtymän strategian mukaisesti toiminta jatkunee monituottajamalliin nojautuen myös hyvinvointialueella. Monituottajamallissa palvelut järjestetään sekä omana toimintana että ostopalveluna. Hyvinvointialue tekee vuokrasopimukset tarvitsemistaan tiloista tässä vaiheessa kolmeksi vuodeksi. Uusien tilojen välivuokrausmallista ei ole tehty päätöksiä.

**Hyvinvointiyhtymä puoltaa lämpimästi ikäihmisten yhteisöllisen asumisen mahdollistamista. Hyvinvointiyhtymä ei kuitenkaan tässä vaiheessa voi sitoutua välivuokrausmalliin kolmea vuotta pidemmäksi ajaksi.**

1.4.2022 käydyssä keskustelussa Anu Olkkonen-Nikula kertoi Päijät-Soten tahtotilan olevan, että he eivät enää välivuokraa uusia kohteita. Tämä tarkoittaa sitä, että yhteisöllisessä asumisessa välivuokrauksen ketjuttaminen tulevalle hyvinvointialueelle ei siten ole mahdollista. Välivuokrauksen mahdollistamaa arvonlisäveron palautusta ja tämän mahdollistamaa asukkaan alempaa vuokraa ei voida hyödyntää tulevassa kohteessa.

## 4. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. ARA kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan. ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä.

Rahoituksen ARA:lta hakee kohteen rakennuttaja.

### Avustus erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi

#### Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi

3 § (21.12.2016/1348)

Erityisryhmät

Avustusta voidaan myöntää asuntohankkeeseen sellaista erityistä tukea tarvitsevaa asukasryhmää varten, jonka:

- 1) asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet; (tavanomaiset opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnot)**
- 2) asuminen edellyttää tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja;(palveluasuminen)**
- 3) asunto-olojen järjestäminen edellyttää merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi; tai (tehostettu palveluasuminen)
- 4) asunto-olojen järjestäminen edellyttää poikkeuksellisen vaativia tai kalliita tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi.

8 § (18.10.2019/1022)

Avustuksen suuruus

Avustusta voidaan myöntää kohteen korkotukilainoitettavaksi hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksista enintään:

- 1) 15 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 1 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;**
- 2) 25 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 2 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;**
- 3) 40 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 3 kohdan mukaiseen tarkoitukseen;
- 4) 50 prosenttia, kun avustus myönnetään 3 §:n 4 kohdan mukaiseen tarkoitukseen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen on avustusta myöntäessään otettava huomioon myös kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky.

### Asukasvalinta

#### Asukasvalinnan yleiset tavoitteet

Valtion tukemat vuokra-asunnot (ARA-asunnot) on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Niitä arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

Asunnontarvetta arvioidessa otetaan huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asunto-olot ja niiden parantamisen kiireellisyys.

## Hakijan varallisuus

Asunnon hakijan varallisuus selvitetään ja arvioidaan, onko hänellä mahdollisuus järjestää asumisensa ilman valtion tukea. Varallisuutena on otettava huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen.

Arvioinnissa ei tarvitse ottaa huomioon: omistusasuntoa, joka on terveydentilan vuoksi sopimaton esim. vanhusten palvelutaloon hakijan kohdalla.

Varallisuus arvioidaan käyvän arvon mukaisesti. Varallisuuden käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä. Varallisuutta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet.

Valtioneuvoston asetuksen mukaan hakijaa ei saa valita asukkaaksi, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea.

Varallisuuden enimmäisrajat

ARA suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain hyväksyttävän varallisuuden enimmäisrajat.

Varallisuuden enimmäisrajat voidaan määritellä seuraavalla tavalla:

Laskennan pohjana käytetään Tilastokeskuksen Vanhojen osake-huoneistojen velattomia neliöhintoja niistä kaupungeista, joiden tiedot löytyvät liitetaulukosta 112k (Tilastokeskuksen neljännesvuositilasto). Muiden kuntien kohdalla käytetään samasta taulukosta löytyvää maakunnan keskiarvoa. Tiedot vanhojen osakeasuntojen hintakehityksestä ja neliöhinnoista löytyvät Tilastokeskuksen tietokantataulukosta.

Asunnon kokonaishinnat lasketaan asuntokoon ja keskihinnan avulla:

1 hakijan ruokakunta                      40 m<sup>2</sup> x keskihinta (€/m<sup>2</sup>)

2 hakijan ruokakunta                      60 m<sup>2</sup> x keskihinta (€/m<sup>2</sup>)

Kuntakohtainen varallisuusraja saadaan kertomalla edellä mainitulla tavalla laskettu asunnon kokonaishinta 40 prosentilla.

Varallisuusraja = (ruokakunnan mukainen asunnon koko) x (keskihinta liitetaulukosta 5) x 40 %.

## Tulot

Hakijaruokakunnan tulot otetaan tasavertaisena tekijänä huomioon yhdessä asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa. Tuloja määriteltäessä huomioidaan ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden pysyvät bruttotulot kuukautta kohden. Asukasvalinnassa ei oteta tuloina huomioon asumistukea ja yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:n mukaisia niin sanottuja etuoikeutettuja tuloja.

## Asukasvalinta uudella lyhyellä korkotukilainalla rahoitettuihin asuntoihin

Valitsemisen edellytyksenä on, että yhden hengen ruokakunnan kuukausitulot eivät ylitä 3540 euroa.

### Etusijajärjestys

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat tasavertaisia kriteerejä asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Etusijajärjestystä tehtäessä huomioidaan seuraavat seikat:

1. Kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat asetetaan etusijalle. Apuna voidaan käyttää jäljempänä esitettyä kiireellisyysluokitusta.
2. Jos useampi hakija on yhtä kiireellisessä asunnontarpeessa, vertaillaan hakijoiden tuloja ja varallisuutta. Pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat asetetaan etusijalle.
3. Kuntalaisuus voi olla vaikuttava tekijä kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien ARA-asuntojen asukasvalinnassa silloin, kun eroa hakijoiden välille ei saada muun vertailun perusteella.  
Jos henkilö hakee kunnalliseen järjestämisvastuuseen perustuvaa sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaista asumispalvelua, kotikunta päättää, maksaako se toisessa kunnassa sijaitseen palveluasumisen. Hakijoiden kotikunnalla ei ole tällöin vaikutusta heidän etusijajärjestykseensä.
4. Huomioidaan hakijaruokakunnan erityisolosuhteet: esim. liikkumiseste tai muu elämänhallintaan liittyvä syy. Liikkumisesteisillä asunnonhakijoilla on etusija sellaisiin vapautuviin asuntoihin, joissa esteettömyys on otettu huomioon.
5. Yhdenvertaisuusperiaatteiden mukaisesti laadittavasta etusijajärjestyksestä poikkeaminen ei saa kuitenkaan perustua henkilöön, kieleen, kansalaisuuteen tai kulttuuriin liittyviin syihin.

### Poikkeus varallisuuden määrästä

Hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellainen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista. Hakijaa ei kuitenkaan saa tässä tilanteessa valita asukkaaksi, jos hakijan varallisuus on riittävä hänen tarvettaan vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen.

Palvelutaloon hakevien varallisuus voi olla suurempi, kuin paikkakunnalla määritelty varallisuusraja. Arvioinnissa voidaan ottaa huomion oletettu asumisaika ja palveluasumisen kustannus.

### Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, asukkaiksi voidaan valita muitakin hakijoita (valtioneuvoston asetus 166/2008, 8 §). Tällöin asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asetuksessa määrättyjä edellytyksiä.

Hakija voidaan sijoittaa ARAn tuella rahoitettuun palveluasuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos paikkakunnalla ei ole lainkaan vapaarahoitteisia palvelutaloja, eikä hakija alentuneen toimintakykynsä takia kykene asumaan kotona palveluiden turvin.

## 5. Toteutusehdotus

Päätöstä tehdessä on oleellista ymmärtää tulevat muutokset sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisvastuissa vuoden 2023 alusta. Jos Kärkölään halutaan rakentaa kohde, jossa on yhteisöllistä asumista, niin yhteisöllisen asumisen palveluiden järjestämisestä sekä asukasvalinnasta vastaa tuleva hyvinvointialue. Hyvinvointialueen ei tarvitse itse omistaa kiinteistöjä, joissa se palvelunsa tuottaa.

Päijät-Sote puoltaa lausunnossaan lämpimästi ikäihmisten yhteisöllisen asumisen mahdollistamista Kärkölässä. Lausunnon perusteella noin 20-25 asunnon yhteisöllisen asunnon kohde olisi kokoluokaltaan oikeankokoinen.

Saadakseen liikkeelle tulevan ikäihmisten asumisen kohteen suunnittelun tulee kunnan tehdä päätös etenemismallista. Aikaisemmissa keskusteluissa on tuotu toivottuna etenemismallina esiin ns. välivuokrausmalli. Välivuokrauksella tarkoitetaan menettelyä, jossa palveluiden järjestäjä vuokraa tilojen omistajalta palveluasumiseen tarkoitettuja tiloja sosiaalisen asumisen käyttöön. Kun tulevan hyvinvointialue ei sitoudu välivuokrausmalliin, niin välivuokrauksen mahdollistamaa arvonlisäveron palautusta ja tämän mahdollistamaa asukkaalle alemmalla vuokraa ei voida hyödyntää tulevassa kohteessa. Näin ollen välivuokrausmenettely ei ole tältä osin perusteltua.

### Tontti

Yhteisöllisen asumisen kohde on tarkoitus rakentaa kiinteistölle 316-405-1-296. Asemakaavan mukaan tontille voi rakentaa kolmikerroksisen asuinrakennuksen ja rakennusoikeutta on 1400 kerrosneliometriä.



### Kuvaus Kärkölän yhteisöllisen asumisen kohteesta

Talon tilat suunnitellaan esteettömiksi ja talossa huomioidaan paloturvallisuus. Asukkailla on omat asunnot, ei vain huonetta ja asunnoista löytyy mm. keittiöt. Talosta löytyy yhteisöllisen asumisen palveluita ja kohteeseen sijoittuu mahdollisesti kotipalveluita tuottava ulkopuolinen operaattori sekä kunnan senioriohjaaja. Talosta löytyy myös ulkopuolisten palveluiden tuottamiseen tila esim. jalkahoito, parturi-kampaaja, hieronta jne. Tarkoitus on, että talossa tuotetaan palveluita myös talon ulkopuolisille ikäihmisille. Muita mahdollisia tiloja mm. kahvila / ravintola, pyykkitupa, sauna, kuntosalu.

Talo olisi kokonaisuudessaan yhteisöllisen asumisen käytössä tai se olisi hybridimallinen talo, jossa osa asunnoista on senioriasumista ja osa asunnoista yhteisöllistä asumista. Asuntoja olisi noin 20 – 25,

kolmasosa asunnoista olisi noin 30 m2 yksiöitä, kolmasosa noin 35-40 m2 yksiöitä ja loput 40-50 m2 kaksioita.

Kohteessa asuminen ja palvelut on eriytetty toisistaan. Kotihoito ja tukipalvelut erillisellä hallintopäätöksellä palvelutarpeen mukaan. Talossa ei ole vakituista, ympärivuorokautista henkilökuntaa, mutta yöaikaiset käynnit voidaan toteuttaa palvelutarpeen mukaan. Kohteessa on yhteisöllistä toimintaa useampana päivänä viikossa ja lisäksi kunnan senioriohjaaja, jonka työtilat sijaitsevat rakennuksessa järjestää tapahtumia sekä palveluita.

Alla Päijät-Soten JOPA-hankkeen näkemystä yhteisöllisestä talosta.

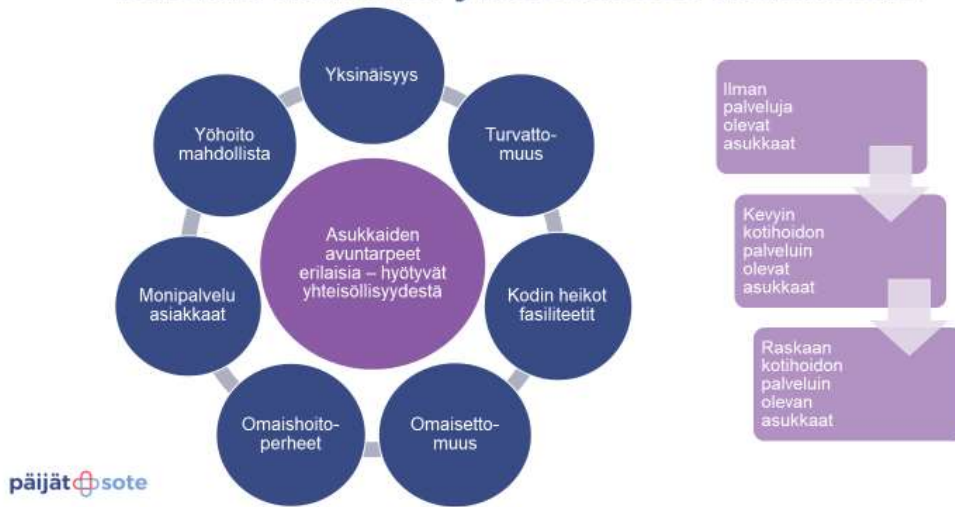


Asuntoihin ohjautuminen tapahtuu joko hyvinvointialueen ohjaamalla hallintopäätöksellä tai hybridimallissa omaehtoisella hakeutumisella. Omaehtoisessa hakeutumisessa asukasvalinta tehdään ARA:n kriteerien mukaisesti, jossa painottuu asunnon tarve. Hyvinvointialueen ohjaaman hallintopäätöksen kriteereitä voivat olla esimerkiksi:

- RAI-mittariston hyödyntäminen
  - Yksinäisyys, turvattomuus, omaisettomuus
  - Kodin fasilitteetit haastavat
  - Vaara pudota lähiaikoina raskaiden palveluiden piiriin, jos mitään ei tehdä
- Ikä, sairaus tai muu vamma

Alla Päijät-Soten JOPA-hankkeen näkemystä mahdollisista asukkaista yhteisöllisestä talosta.

## Millaisia asukkaita yhteisölliseen asumiseen?



### Etenemisehdotus

1. Kärkölän tekee Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän kanssa aiesopimuksen yhteisöllisen asumisen kohteen toteuttamiseksi Kärkölään. Sopimuksessa sovitaan pääpiirteet toteutusmallista ja mahdollisesta edelleen vuokraamisesta Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymälle (hyvinvointialueelle).
2. Kärkölän kunta hinnoittelee tontin ja päättää tontin luovutusehdoista.
3. Kohde pyritään toteuttamaan ARA:n rahoituksella, hyödyntäen ARA:n avustus.
4. Luovutetaan tontti suunnitteluvarauksella kohteen mahdolliselle toteuttajalle esimerkiksi 6 kuukaudeksi.
5. Päätetään kiinteistön vuokraussopimuksesta kohteen toteuttajan kanssa.
6. Tontin luovutus (myynti / vuokraus).
7. Yhteisöllisen asumisen kohde lähtee toteutukseen.

### Tontin luovutus

Kunnan tulee varmistaa terveen kilpailun edellytykset sekä tontin luovutuksessa että palvelujen kilpailutuksessa. Kunnan omistamien tonttien luovutus palvelurakentamiseen tulee tehdä siten, että toteutettavien tilojen käyttömahdollisuus suunniteltuun palvelutuotantoon ei ole sidoksissa yksittäiseen palvelun tuottajaan. Kunta voi valita tahon, jolle se luovuttaa tontin sekä asettaa tontin rakentamiseen ja käyttöön liittyviä ehtoja. Kunnan tulee pääsääntöisesti periä tontin luovutuksesta käypä markkinahinta, jonka kunta voi varmistaa kilpailuttamalla luovutuksen tai käyttämällä ulkopuolista asiantuntijaa tontin markkina-arvon varmistamiseksi. Ulkopuolinen toimija rakennuttaa tilat ja vuokraa ne kunnalle pitkällä vuokrasopimuksella.

### Tontin hinnoittelu

Kuntalaki 130 §

Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely

Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.



Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.