

**Asukas on ykkönen
Kehitysvammaisten asuntokohteen toteuttaminen,
kunnan rooli ja kaavoitusratkaisut**

**ARAN ja Kehitysvammaliiton webinaari
28.4.2022**

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö

Kehitysvammaisten asumisen kehittämisohjelma, Kehas

- Kaupunki oli toteuttanut kaksi erillistä, irrallista kehitysvammaisten ryhmäkotia erillisille omille tonteilleen v. 2010-2011
 - Eriytynyt, itsekseen oleva asuminen, irrallaan ympäröivästä asumisesta
 - Yksittäinen pienehkö rakennusoikeus nosti rakentamisen kustannukset/m² korkeiksi, eläkkeen saajan asumistuki ei yltänyt koko vuokraan asti, kaupunki maksaa osan vuokrista
- Kehas-ohjelma
 - Seminaarit ja kehitysvammaisten aktiivinen rooli ohjelmassa olivat erittäin avaavia
 - Tampereella kehitysvammaisten Sarankulman työpaikalla työpaja: kehitysvammaiset nuoret pohtivat esimerkkipohjapiirrosten avulla asumisen ihannettaan, kenen kanssa haluaa asua, kaverin, tyttöystävän kanssa, vai yksin
 - Ymmärrys siitä, että erillinen ryhmäkoti ei ole tavoiteltava ratkaisu

Asemakaavoitus kumppanuuskaavoituksena

- Tampereen Vuokratalosäätiö sr. Piikahaka, Voionmaankatu
 - Kohdennettu kumppanuuskaavoitus ja tontinluovutus
 - Rakentamisen hankesuunnittelu ja asemakaavamuutos rinnakkain
 - Vahvaa tukea tarvitseville kehitysvammaisille henkilöille vielä ryhmäkoti, normaalia asumista kerrostaloihin ja rivitaloihin, ja tukiasumista normaalin asumisen lomaan sekä kerros- että rivitaloihin
 - Yhteispiha

Kaupungin tontinluovutus

- Esimerkiksi: Hakuaika 17.12.2020-5.2.2021
 - ”Tontteja voidaan tonttihaun kautta luovuttaa myös erityisryhmien palveluasumisen tarpeisiin, mutta tontin kaavamerkinnästä riippuen rakentaminen saattaa vaatia poikkeamismenettelyn. Palveluasumiseen luovutettavien tonttien saajat valitaan yhdessä palveluiden järjestämistahon kanssa.
 - Tässä haussa asetetaan haettavaksi yksi **tontti Hervantajärveltä valtion tukemaan pitkän korkotuen asuntotuotantoon sellaiselle yleishyödylliselle rakennuttajalle, joka sitoutuu toteuttamaan tontille kehitysvammaisten henkilöiden asuntoryhmän (tavoitteena 12 henkilöä) sekä muiden vuokra-asuntojen joukkoon kehitysvammaisten henkilöiden tukiasuntoja 10-14 henkilölle.**”
 - MVH-asunnot Oy ja kaupungin kehitysvammaisten asumispalveluista vastaavat virkahenkilöt ovat yhteiskehittäneet kohteen
 - ARAn pitkän korkotuen ja erityisryhmien investointiavustuksen haku 2022

Kaupungin tontinluovutus

- Esimerkiksi: Hakuaika 2019
 - Tonttihakuohteissa kerrottiin, että **Härmälänrannan tietyn tontin rakennusoikeudesta tullaan luovuttamaan puolet vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja puolet valtion tukemaan ARA-tuotantoon. Yleishyödyllisen rakennuttajan tuli sitoutua rakentamaan normaalin vuokratalon osaksi kehitysvammaisten henkilöiden asuntoryhmä (tavoitteena 12 henkilöä) sekä muiden vuokra-asuntojen joukkoon kehitysvammaisten henkilöiden tukiasuntoja 10 henkilölle.**
 - 1. Setlementtiasunnot Oy:n vetämässä työpajassa palvelumuotoilun keinoin: kehitysvammaisjärjestö, palveluntuottajia, palveluiden järjestäjiä, asuntotoimi, SRV: eri persoonien päivien vaihteita ja naapureiden kohtaamisia, yhteisöllisyyden muodostumista (Finlaysonin kaupunkisuunnittelun näyttelytilassa)
 - 2. työpajassa isoimmassa roolissa olivat kehitysvammaiset nuoret, jotka suunnittelivat asumistaan (Scandic Stationin kokoustilat)
 - Korttelin asukkaiden laadukkaat yhteistilat Setlementtiasuntojen kerrostaloissa, tukena yhteisökoordinaattori
 - Satelliittiasunnoihin muuttavien nuorten kanssa kaupunki laati Asumisen asioita itsenäistyvälle nuorelle videon. Asumisen asioita itsenäistyvälle nuorelle - YouTube
 - Asumisen opas selkokielellä [asumisen_opas_selkokielella.pdf \(tampere.fi\)](#)

Erityisryhmien asumisen palveluverkkosuunnitelma

- Vammaisneuvoston kommentteja ja evästyksiä palveluverkkosuunnittelulle 21.1.2020
 - Osa nykyisistä yksiköistä huonokuntoisia
 - Asumisyksikkö + satelliittiasunnot -kokonaisuus, hajautuuko asukkaat liiaksi asumisyksiköstä
 - Piikahaka sai myönteistä palautetta yhteisöllisyydestä, toiminnassa mukana sekä asumisyksikön että satelliittiasuntojen asukkaat
 - Tilapäisasumiselle pitäisi olla varattuna asumisyksiköissä paikkoja esim. omaishoitajan sairastuessa
 - Monimuotoista asumista
 - Vaikeavammaisten palvelutuotantoon kaivataan muitakin kuin nykyinen palvelutuottaja
 - Asianosaiset mukaan asumisyksiköiden suunnitteluun
 - Oriveden tilanteeseen oltiin tyytyväisiä, ratkaisut tehty pitkälle tulevaisuuteen
 - Palvelukortteli kiinnostava, asumispalveluita tavallisen asumisen yhteyteen
- Linkki sosiaali- ja terveyslautakunnan päätökseen 7.5.2020 [Erityisryhmien palveluasumisen palveluverkkosuunnitelma \(yhteistoiminta-alueen asia\) | Tampere esityslistat ja pöytäkirjat \(cloudnc.fi\)](#)

Erityisryhmien asumisen yhteistyöryhmän tehtävät

- Koordinoida erityisryhmien palveluasumisen palveluverkkosuunnitelman pohjalta toteutettavaa erityisryhmien asumispalveluiden kokonaisuutta, sisältäen eri erityisryhmien asumiseen liittyvät palvelutarpeet, tonttituotanto, tilaomaisuus ja kaavoitus
- Koordinoida yksityisiä asumispalvelu - ja erityisryhmien asumisen kehittämiseen liittyviä hankkeita
- Päivittää erityisryhmien asumisen prosessinkuvaus ja linjaukset, joissa kuvattuna eri toiminnot ja vastuutahot vastata yhteistyön toteuttamisesta kaupungin eri toimijoiden ja erityisryhmien asumiseen liittyvien keskeisten yhteistyökumppaneiden kanssa (sekä ennakoida tilannetta HVAn ja kpgin yhteistyönä)
- Toteuttaa ikäihmisten asumisen toimenpideohjelman paikallistasolla
- Luoda palvelukorttelikonseptin edistämisen tueksi poikkihallinnollinen toimintamalli
- Ottaa vastaan toimeksiantoja palvelumallin ohjaus- ja seurantaryhmältä ja viedä esityksiä toimenpiteistä palvelumallin ohjaus- ja seurantaryhmälle

Asumisen tavoitteet asemakaavoitukselle ja tontinluovutukselle

- Asemakaavoitusohjelma- ja tonttihakujen ohjelmointivaiheessa Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka-palveluryhmän Asumisen kehittämisen tiimi asettaa asumisen tavoitteet mm. asuntotuotannon monipuolisuus ml talotyytit ja hallintamuodot, alueellisen erilaistumiskehityksen ehkäisy, erityisryhmien asumisen tarpeet.
- Asemakaavatöiden aloituskokouksen tavoitekeskusteluun ja tontinluovutukselle tarkennetut asumisen tavoitteet
- Erityisryhmien asumisen taustalla
 - Erityisryhmien asumisen palveluverkkosuunnitelma
 - Erityisryhmien asumisen yhteistyöryhmän kokouksissa käsitellyt tarpeet ja hankkeet

Palvelukortteli -konseptin toteutus

- Palvelukortteli –konsepti mahdollistaa erilaisia asiakaspolkuja asukkaiden tarpeiden mukaisesti
- Alueella on erilaisia asukkaita ja monimuotoisia asuntoja -> palvelukortteli on osa normaalia ja kaupunkirakennetta
- Kohteet suunnitellaan alueellisten tarpeiden pohjalta ja toteutetaan eri toimijoiden yhteistyönä
- Palvelukorttelin rakentaminen ja käytännön toteutus edellyttää mm. seuraavien tahojen yhteistyötä:
 - Kaupunkiympäristön ja asumisen kehittäjät
 - Ikääntyneiden ja erityisryhmien asumisen asiantuntijat ja näiden palveluiden järjestämisestä vastaavat tahot
 - Rakennuttajat ja kiinteistösijoittajat
 - Palvelunjärjestäjät
- Poikkihallinnollinen toimintamalli palvelukorttelikonseptin edistämiseksi

Maankäytön, palveluverkon suunnittelun ja asuntopolitiikan yhteistyörakenteen määrittely

- Erityisryhmien asumisen palvelut ja kiinteistöt muodostavat keskeisen osan sote-palveluverkkoa
- Kiinteistöjen omistajissa on kuntien lisäksi runsaasti muita toimijoita, kuten esimerkiksi yleishyödyllisiä ARA-toimijoita
- Erityisryhmien asuminen tarvitsee omia yhteistyörakenteita kunnan ja HVA:n välillä, tämä edellyttää ohjelmoituja, hyvin valmisteltuja kokouksia
- Kunnan kaavoitusmonopoli ja kunnan tontinluovutus ja asuntopolitiikka sekä hyvinvoinnin edistäminen keskeistä yhteistyössä HVAn kanssa
- Asumisneuvonta koskee sekä erityisryhmiä että asumista yleisesti

Välimuotoisen asumisen kiinteistöjen rakennuttamisen ja vuokraamisen palvelupolku

1 HVA laatii palveluverkkosuunnitelman kohderyhmää osallistaen. Tarvitaan uusi kiinteistö, joka on vapaarahoitteinen tai ARA-rahoitteinen

3 Kaupungin ja hyvinvointialueen erityisryhmien asumisen yhteistyöryhmä seuraa ja käsittelee yhteistyössä edistettävät hankkeet

5 Hyvinvointialueen hyvinvointikeskukset ja lähitorit tiedottavat kohderyhmää tontinluovutuksesta ja osallistavat kohderyhmää kaupungin laatiessa tontinlovutusehtoja

7 Rakennuttaja järjestää kohteelle rahoituksen ja suunnittelee kohteen osallistaen HVA:tta, kuntaa ja kohderyhmää sekä mahdollisia tulevia asukkaita. Rakennuttaja hakee luvat ja rakennuttaa kohteen omistukseensa

8 HVA vuokraa koko kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tai asukkailla on suorat vuokrasopimukset kiinteistönomistajan kanssa

10 HVA ja kiinteistönomistaja asiakastyytyvyyden ja kehittämisideoiden selvittäminen tämän kohteen ja tulevien kohteiden kehittämiseksi

2 Hyvinvointialueen hyvinvointikeskukset ja lähitorit auttavat osallistamisessa

4 Kaupunki ohjelmoi yhdessä edistettävät hankkeet tonttihakujen ohjelmointiinsa ja asettaa haettavaksi tontit hyvinvointialueen kanssa sovituin kriteerein

6 Rakennuttaja, joka esittää parhaan kohderyhmän osallistamiskonseptin ja alustavan toteutusidean, saa tontin vuokraoikeuden

9 Asukas solmii vuokrasopimuksen joko hyvinvointialueen tai kiinteistönomistajan kanssa.

Linkit asumisen oppaaseen ja videoon

- Härmälänrannan Setlementtiasunnot Oy:n tukiasuntoihin muuttavien nuorten kanssa kaupunki laati [Asumisen asioita itsenäistyvälle nuorelle - YouTube](#)
- Samat nuoret esiintyvät myös Asumisen oppaassa [asumisen opas selkokielella.pdf \(tampere.fi\)](#)

TAMPERE.

FINLAND

Auli Heinävä

auli.heinava@tampere.fi



TAMPEREEN KAUPUNKI

4.12.2019