

Kielokatu 1 A-C kiinteistöt, Kuuleminen 22.10.2021 sekä selvitys tehdyistä toimenpiteistä ja toimintasuunnitelma 27.9.2021

Terveystarkastaja käynyt kohteessa 28.7.2021 nykyisen säätiön johtajan ollessa kesälomalla. Säätiön johtaja ei päässyt paikalle loman takia. Em. syystä pyydetty lisäaikaa selvityksen toimittamiseksi. Aikaa myönnetty 30.9.2021 asti. Pyydetty palaveria terveystarkastajan kanssa, jossa mukana edustajat Avain-säätiöstä ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymästä. Tarkoituksena esitellä toimintasuunnitelma, joka tehty Kielokadun A-C -kiinteistöjen varalle. Palaverissa kysytty terveystarkastajalta tarvitseeko selvitystä toimittaa, kun asiasta tehdään muistio. Sovittu, ettei selvitystä tarvita, koska asiat on käsitelty yhteisesti palaverissa, josta tehdään muistio. Alla selvitys.

Avain-säätiö on yleishyödyllinen voittoa tavoittelematon toimija, joka omistaa ja hallinnoi palvelukoteja ja toimintakeskuksia. Vuokralaisina ovat kaupungit, kunnat, kuntayhtymät ja kolmannen sektorin toimijat, jotka järjestävät yksiköissä kehitysvammaisten asumista ja/tai päivätoimintaa. Vuonna 2009 perustettiin Kiinteistö Oy Hämeen Avainkiinteistöt, jolle siirrettiin uusien kiinteistöjen rakennuttaminen. Kiinteistöt ovat kehitysvammaisten henkilöiden asumisyksiköitä, ja ne rakennutetaan asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) avustuksen turvin. Yksiköt suunnitellaan tiiviissä yhteistyössä kuntayhtymien ja kaupunkien kanssa heidän tarpeitaan vastaaviksi. Yksiköt sijaitsevat Hämeenlinnassa, Riihimäellä, Heinolassa, Hollolassa ja Lahdessa.

Päijät-Hämeessä Avain-säätiö omistaa seuraavat kiinteistöt:

- Kielokatu 1 A-C -talot
- Sarkatie 1 A-C -talot

Päijät-Hämeessä Kiinteistö Oy Hämeen avainkiinteistöt omistaa seuraavat kiinteistöt:

- Kielokatu 1 D-talo (n. 10 v. vanha)
- Sarkatie 1 D-talo, Hollola (n.10v vanha)
- Mustamäenkatu 89 A-talo (valmistunut kesäkuussa 2021)
- Mustamäenkatu 89 C-talo (valmistunut 2017)
- Mustamäenkatu 89 D-talo (n.10v. vanha)
- Kalastajatie 6 A-C talot (valmistunut 2019)
- Kalastajatie 6 D-talo (n.10v vanha)

Nykyinen säätiön johtaja aloittanut työt Avain-säätiöllä 2.1.2019 ja Kiinteistö Oy Hämeen avainkiinteistössä 1.1.2020. Tietoja toimenpiteistä ja tapahtumista aikaväliltä 31.8.2016-1.1.2019 (ja ennen sitä) ei valitettavasti ole saatavilla entisen johtajan ollessa eläkkeellä. Nykyisellä johtajalla ei ole ollut tietoa vuoden 2016 terveystarkastuksesta.

Nykyisen säätiön johtajan aloittaessa työt Avain-säätiössä vuonna **2019** haluttiin selvittää kaikkien Avain-säätiön omistamien kiinteistöjen silloinen tilanne, kunto ja tulevaisuuden suunnitelmat. Tilanteen kartoittamiseksi ja yhteisen toimintasuunnitelman tekemiseksi säätiön johtaja pyytänyt palaveria Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän kanssa.

Ensimmäinen palaveri pidetty asiasta **27.3.2019**. Avainkiinteistöllä ollut silloin Kalastajatie Heinola uudisrakennushanke käynnissä. Samaan aikaan Avainkiinteistöllä ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymällä ollut suunnitteilla uudisrakennushanke osoitteeseen Mustamäenkatu 89, jossa kahden purettavan rakennuksen tilalle aiottiin rakentaa uusi autististen lasten asumisyksikkö. Koska Avain-säätiö/avainkiinteistöt on pieni toimija, useita rakennushankkeita ei voida tehdä samanaikaisesti. Tilanne on haastava sekä Avain-säätiölle, että Phhykylle. Avain-säätiölle siksi, että se on riippuvainen vuokralaisten päätöksistä ja suunnitelmista ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymälle, koska Avain-säätiö (avainkiinteistöt) voi toteuttaa vain yhden rakennushankkeen kerrallaan. **27.3.2019** palaverissa keskusteltu, että Phhykyllä on halukkuutta toteuttaa uudisrakennushanke ainakin Sarkatie 1 A-C-talojen tilalle. Kilpiäisen tilanne ollut vielä hieman epävarma, mutta uudisrakennushankkeesta käytiin alustavia keskusteluja.

Seuraava palaveri pidetty **5.6.2019**, jolloin ollut keskustelussa uudisrakennushanke myös Kielokatu 1 A-C-talojen tilalle. Phhykyssä ei oltu tehty vielä päätöstä asiasta.

Seuraava palaveri pidetty **4.11.2019**. Palaverissa todettu, että Avainsäätiön/Avainkiinteistön tilojen osalta Phhykylle on tärkeää, että Salpakankaan yksikössä toteutetaan asukkaiden tarpeen mukainen uudisrakentaminen. Palaverissa todettiin, että Kilpiäisen yksiköllä on kaksi vaihtoehtoa: joko uudisrakentaminen uusinta taloa lukuun ottamatta samalle tontille tai tilasta luopuminen. Syynä uudisrakentamiselle on tiloissa ilmenneet terveyshaitat sekä se, että tilat eivät enää täytä nykyisiä valvontaviranomaisen laatuvaatimuksia.

Palaverissa todettiin, että Phhykyn vammaispalvelut ovat riippuvaisia asuintilojen osalta ulkopuolisista asuintilojen rakentajista ja tilojen ylläpitäjistä. Phhyky on siksi sidottu niihin aikatauluihin, jotka sopivat tilojen ylläpitäjille. Kilpiäisen ja Salpakankaan tilojen vapauttaminen

uudisrakentamista varten on riippuvainen siitä, että **pystytään ensin aikaansaamaan väistötilat asukkaille muualle**. Palaverissa todettiin, että Kilpiäisen ja Salpakankaan osalta on nähtävissä nykyisten tilojen käyttötarve Phhykyn vammaispalveluille ainakin kolmen vuoden ajan (v. 2020-2022) nykyisessä muodossaan ehdolla, että tilat ovat siinä kunnossa, jossa niiden käyttö on terveyttä vaarantamatta mahdollista.

Palaverin jälkeen **6.11.2019** säätiön johtaja ollut yhteydessä Berater Oy:n asiantuntijaan selvittääkseen Kielokatu 1 A-C-talojen kuntoa. Siinä yhteydessä Berater Oy:n asiantuntija pyytänyt pohjatietoja yksiköstä, ja entinen johtaja (silloinen avainkiinteistön toimitusjohtaja) toimittanut Beraterille ja nykyiselle Avain-säätiön johtajalle Polygonin raportin vuodelta 2016. Sen lisäksi järjestetty katselmus yksikössä. Saadun aineiston ja katselmuksen perusteella selvisi, että korjaustoimenpiteet olisivat niin mittavat, että asukkaat tarvitsevat väistötilat korjausten ajaksi.

Väistötiloja ei ollut saatavilla, ja pitäydytty suunnitelmassa, että aloitetaan Salpakankaan uudisrakennushanke mahdollisimman pian Mustamäenkadun hankkeen valmistuttua. Suunnitelmana oli, että Salpakankaan asukkaille etsitään väistötilat Salpakankaan uudisrakennushankkeen ajaksi, jonka jälkeen Kielokadun A-C-talojen asukkaat menevät väistötiloihin, ja Kielokadun A-C-talojen tilalle rakennutetaan uudisrakennus, tai vaihtoehtoisesti Phhyky luopuu Kielokatu A-C-taloista kokonaan.

Vuonna 2020-2021 rakennutettu Mustamäenkadun yksikköä ja samalla suunniteltu Salpakankaan uudisrakennushanketta tehdyn suunnitelman toteuttamiseksi.

Vuonna 2021 Phhyky ilmoittanut Avain-säätiön johtajalle, että ARA ei myönnä avustusta Kielokadun uudisrakennushankkeelle. Pidättäydytty kuitenkin suunnitelmassa, että uudisrakennushanke toteutetaan Salpakankaalle Mustamäenkadun kohteen valmistuttua, jonka jälkeen Kielokadun asukkaat pääsevät väistötiloihin. Phhyky neuvotellut samalla kolmannen osapuolen kanssa väistötiloista. Kesällä 2021 Mustamäenkadun kohde valmistunut ja Salpakankaan suunnittelua viety pikaisella aikataululla eteenpäin.

Edellä kuvatun prosessin aikana Avain-säätiö on reagoinut niihin asumisyksiköstä tulleihin pyyntöihin, joita on voitu toteuttaa ilman väistötiloihin siirtymistä. Tällaisia ovat esimerkiksi ilmanvaihtoon liittyvät asiat, sisäilmanpuhtaimien hankkiminen, ilmalämpöpumput ja muut pyydetyt korjaustoimenpiteet. Toimenpiteitä on tehty muun muassa Salpailman, Polygonin, Lassila&Tikanojan, Etelä-Suomen sähköhuollon jne. yhteistyötahojen toimesta.

Nyt ollaan tilanteessa, että Kielokadun yksikkö ollaan asettamassa käyttökieltoon, jolloin tehdyt suunnitelmat kariutuvat ja tilanne on hyvin epävarma.

Avain-säätiön/avainkiinteistön arvojen mukaista on sekä asumis-, että palvelupuolella, tarjota laadukasta palvelua asiakkaille. On erittäin tärkeää, että asukkaat ja henkilöstö saavat asua/työskennellä terveellisessä ja turvallisessa ympäristössä. Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä on Avain-säätiölle hyvin tärkeä yhteistyökumppani, ja Avain-säätiöllä on halu ratkaista tämä haastava tilanne hyvässä yhteistyössä sekä Phhykyn että Lahden kaupungin ympäristöterveyden kanssa. Avain-säätiö on valmis keskustelemaan sekä isommista, että pienemmistä korjaustoimenpiteistä, uudisrakennushankkeesta ja/tai muista vaihtoehtoista asian ratkaisemiseksi.

Avain-säätiön ja Kiinteistö Oy Hämeen avainkiinteistön puolesta Kristiina Korkala

Kristiina Korkala

säätiön johtaja, toimitusjohtaja

Avain-säätiö, Kiinteistö Oy Hämeen avainkiinteistöt

Saimaankatu 18 B

15140 Lahti

044 758 7068

kristiina.korkala@avainsaatio.fi

www.avainsaatio.fi