

Perusturva- ja terveyslautakunta
Kaupunginhallitus90 §
3 §18.12.2018
14.1.2019

§ 137

Asianro 8854/10.03.02.02/2018

Pyörön palvelukortteli, välivuokraus Palomiehenkatu 2/ Niiralan Kulma Oy**Päätöshistoria****Pyörön palvelukorttelin hankesuunnitelma**

Perusturva- ja terveyslautakunta 18.12.2018 90 §

**Kuntoutusjohtaja Mikko Tapio Korhonen
Vanhuspalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupungin kaupunginjohtajan johtoryhmä on päättänyt 10.4.2018 Pyörön palvelukorttelin hankesuunnittelun käynnistämisestä.

Pyörön palvelukorttelin suunnittelua ollaan käynnistämässä osana ikääntyvien asumispalvelujen kehittämistyötä. Suunnittelutyö pohjautuu vuonna 2013 hyväksytyyn perusturvan ja terveydenhuollon palveluverkoston kehittämisselvitykseen, jossa pitkän tähtäimen kehittämisen kohteena olivat asumispalvelut. Selvityksessä ennakoitiin tulevia, vuoteen 2030 saakka ulottuvia asumispalvelujen paikkamääriä, palvelujen järjestämistapoja, palvelujen sijaintia sekä tilallisia perusteita asumispalveluiden järjestämiselle.

Palveluverkoston kehittämisselvityksen mukaan ikääntyvien asumispalvelujen tarve tulee kasvamaan väestön nopean ikääntymisen myötä. Selvityksessä asumispalvelujen järjestäminen esitetään toteutettavaksi ns. kampusalueille, joista Pyörön alue on yksi suurimmista. Selvityksessä on todettu Pyörön alueelle tavoiteltavan yhteensä jopa 800 tuki- ja palveluasuntoa tai muuta esteetöntä asuntoa ikääntyvien kohderyhmälle.

Pyörön hanke on palveluverkoston kehittämisselvityksen tavoitteiden ja vision mukainen. Arvioitu valmistumisaika on v. 2021-2022.

Investointi- ja rakennuskustannukset

Hankkeen investointi- ja rakennuskustannuksista vastaa Niiralan Kulma Oy.

Hankkeelle haetaan tehostetun palveluasumisen osalta avustusta tukiluokka 3 mukaisesti, jonka suuruus on 40 %. Ikäihmisille kohdennettujen, runsaasti varusteltujen vuokra-asuntojen osalta haetaan avustusta tukiluokka 2 mukaisesti, suuruus 25 %.

ARA -rahoitteisena toteutettavaksi suunniteltu hanke on kustannustehokas (omakustannusperiaatteen mukainen vuokran määrittäminen, investointiavustus erityisryhmien asunnoille, alv-vähennysoikeuden hyödyntäminen vuokrien alentamiseksi palveluasuntojen osalta).

Kuopion kaupunki vuokraa tehostetun palveluasumisen tilat Niiralan Kulma Oy:ltä pitkäaikaisella 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella (välivuokrausmalli), mikä varmistaa hankkeen toteutumisen ja mahdollistaa

arvonlisäverovähennyksen hyödyntämisen vuokrien alentamiseksi. Palveluasunnot jälleenvuokrataan edelleen asukkaille.

Toiminnalliset kustannukset

Pyörön hankkeen tehostetun palveluasumisen paikat ovat korvaavia. Puijonlaakson palvelukeskuksen kiinteistöstä luopumisen yhteydessä hoivasta lakkautuu 78 asumispalvelupaikkaa (38 laitoshoidon paikkaa ja 40 lyhytaikaispaikkaa). Pyörön tehostetun palveluasumisen toiminnalliset kustannukset rahoitetaan Puijonlaakson palvelukeskuksesta vapautuvalla määrärahalla. Puijonlaakson palvelukeskuksesta lakkautettaville lyhytaikaispaikoille haetaan korvaavaa ratkaisua Leväsen palvelukeskuksen kehittämisen yhteydessä.

Hanketyöryhmän esitys

Pyörön palvelukorttelin hanketyöryhmä esittää, että Petoselle, Pyörön keskustan alueelle rakennetaan asuinrakennus, johon sijoittuu tehostettua palveluasumista sekä ikäihmisille suunnattua vuokra-asumista. Niiralan Kulma Oy toteuttaa asuinkerrostalohankkeen, johon sijoittuu 56 tehostetun palveluasumisen asuntoa sekä 13 pienasuntoa, jotka kohdistetaan ikäihmisille.

Kuopion kaupunki vuokraa tehostetun palveluasumisen tilat Niiralan Kulma Oy:ltä pitkällä 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella (välivuokrausmalli).

Ikäihmisille suunnatut hyvinvoinnin palvelut ovat muutoksessa, johtuen osin myös SOTE-uudistuksesta. Näiden toimintojen toteuttaminen ja tilatarpeet selvitetään Pyörön osalta erillisenä projektina myöhemmin.

Vaikutusten arviointi

Toteuttaa Ikäystävällinen Kuopio -ohjelman tavoitteita. Turvataan tavoitteiden mukainen vanhuspalvelujen palvelurakenne.

Esitys

Kuntoutusjohtaja Mikko Tapio Korhonen

Perusturva- ja terveyslautakunta hyväksyy hanketyöryhmän esityksen ja esittää hankesuunnitelman edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Liitteet

Hankesuunnitelma_Pyörö 26_11_2018.pdf
Viite_1_tilaohjelma.pdf
Viite_2_viitesuunnitelmat.pdf
Viite_3_vanhusten asumispalvelujen palvelukuvaus.pdf

Valmistelija
Kaija Kokkonen
Petri Koponen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 6407

Päätösehdotus

Vs. apulaiskaupunginjohtaja Jari Saarinen

Päätös

Perusturva- ja terveyslautakunta hyväksyy kuntoutusjohtajan esityksen.

Perusturva- ja terveyslautakunta hyväksyi yksimielisesti vs. apulaiskaupunginjohtajan ehdotuksen.

Merkittiin, että asiakkuuspäällikkö Petri Koponen ja suunnitteluarkkitehti Katja Lintunen poistuivat kokouksesta tämän asian päätöksenteon jälkeen klo 15.35.

Kaupunginhallitus 14.1.2019 3 §

**Toimitilajohtaja Hannu Väänänen
Tilakeskuksen toimitilajohtaminen**

Kuopion kaupunki ja Niiralan Kulma Oy ovat laatineet palveluasuntojen rakentamisesta ja maanvuokrauksesta aiesopimusluonnoksen. Kuopion kaupungin ja Niiralan Kulma Oy:n välille laaditaan maanvuokrasopimus ja Niiralan Kulma Oy rakentaa aiesopimusluonnoksessa yksilöidylle tontille asuinkerrostalon, josta kaupunki vuokraa aiesopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti 56 tehostetun palveluasumisen asuntoa.

Pyörön palvelukortteli -hanke on esitelty kaupunginhallituksen nimeämälle Tilatyöryhmälle 17.9.2018.

Esitys

Esitän, että kaupunginhallitus

- hyväksyy Pyörön palvelukorttelin hankesuunnitelman
- hyväksyy Kuopion kaupungin ja Niiralan Kulma Oy:n välisen aiesopimuksen
- valtuuttaa Kuopion Tilakeskuksen toimitilajohtajan allekirjoittamaan aiesopimus

Asiaa kokouksessa esittelevät Kuopion Tilakeskuksen hankesuunnitteluarkkitehti Katja Lintunen ja asiakkuuspäällikkö Petri Koponen sekä tilahalintapäällikkö Mikko Lankinen.

Liitteet

8854/2018 Hankesuunnitelma
8854/2018 Aiesopimusluonnos 7.1.2019
8854/2018 Viite 1 tilaohjelma
8854/2018 Viite 2 viitesuunnitelmat
8854/2018 Viite 3 vanhusten asumispalvelujen palvelukuvaus

Valmistelija
Petri Koponen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5244

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Hankesuunnitteluarkkitehti Katja Lintunen, asiakkuuspäällikkö Petri Koponen, tilahallintapäällikkö Mikko Lankinen ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. He poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen Tilakeskuksen toimitilajohtaminen

Hanke on edennyt kaupunginhallituksen 14.1.2019 hyväksymän 5.3.2019 allekirjoitetun aiesopimuksen mukaisesti.

Todettakoon, että hankkeen nimi on muutettu aiesopimuksen hyväksymisen jälkeen Palvelutalo Liito-oravaksi (ent. nimi Pyörön palvelukortteli).

Kaupunkirakennelautakunta päätti 30.10.2019 Palomiehenkatu 2 tontin 297-32-70-3 vuokraamisesta Niiralan Kulma Oy:lle.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyi hankkeen rahoitussuunnitelman ja kustannukset (osapäätös) 23.4.2020. Välivuokrauksen kohteena olevien 56 tehostetun palveluasumisen asunnon hyväksytyt kustannukset ovat 8 165 400 euroa ja Niiralan Kulma Oy:n hallintaan ja vuokrattavaksi jäävän 16 vanhusten tukiasunnon hyväksytyt kustannukset ovat 2 050 000 euroa.

Avustusta ARA myönsi 23.4.2020 erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (rakentaminen) tehostetun palveluasumisen asunnoille 2 857 890 euroa ja Niiralan Kulma Oy:n hallintaan ja vuokrattavaksi jäävän 16 vanhusten tukiasunnon rakentamiseen 512 500 euroa.

Niiralan Kulma Oy:n on tarkoitus allekirjoittaa hankkeen urakkasopimukset heti, kun kaupunginhallitus on tehnyt vuokrauspäätöksen. Rakennustyöt aloitetaan välittömästi urakkasopimusten allekirjoittamisen jälkeen ja niiden arvioidaan valmistuvan syksyllä 2021. Niiralan Kulma Oy on yhteistyössä Kuopion Tilakeskuksen kanssa valmistellut vuokrasopimusluonnoksen (liitteenä) kaupunginhallituksen hyväksymän aiesopimuksen ja ARAn päätösten mukaisesti ja perusteella. Vuokra määräytyy ARAn ohjeistuksen mukaisesti (omakustannusperiaate).

Vuokraus toteutetaan välivuokrausmallilla, jotta voidaan hyödyntää arvonnäkövähennysoikeus. Kuopion kaupunki (Tilakeskus) vuokraa tilat Niiralan Kulma Oy:ltä. Perusturvan palvelualueen kanssa tehdään sisäinen vuokrasopimus. Palvelualue jälleenvuokraa tehostetun palveluasumisen asunnot edelleen asukkaille.

Perusturvan palvelualue vastaa tarvittavien palvelujen järjestämisestä.

Kaupunginhallituksen nimeämä tilatyöryhmä käsitteli asiaa kokouksessaan 27.4.2020 ja puoltaa vuokrasopimuksen solmimista.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarviointi on liitteenä.

Esitys

Esitän, että

- Kuopion Tilakeskus vuokraa Niiralan Kulma Oy:ltä osoitteeseen Palomiehenkatu 2 (297-32-70-3) rakennettavasta palvelutalosta perustuvan palvelualueen käyttöön yhteensä 56 tehostetun palveluasumisen asuntoa, asuntojen apu- ja yhteistilat, palvelutilat ja yhteistilat (yhteensä 2 415 m²) liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin
- toimitilajohtaja Hannu Väänänen valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Asiaa kokouksessa esittelevät toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja kiinteistökehitysasiantuntija Petri Koponen.

Liitteet

- 19 8854/2018 ARA osapäätös
- 20 8854/2018 ARA avustuspäätös
- 21 8854/2018 Vastuunjakotaulukko
- 22 8854/2018 Vaikutusten ennakkoarviointi
- 23 8854/2018 Vuokrasopimusluonnos
- 24 8854/2018 Alustava vuokralaskelma (talousarvio)

Viiteaineisto

- 1 8854/2018 Hankesuunnitelma
- 2 8854/2018 Aiesopimusluonnos 7.1.2019
- 3 8854/2018 Viite 1 tilaohjelma
- 4 8854/2018 Viite 2 viitesuunnitelmat
- 5 8854/2018 Viite 3 vanhusten asumispalvelujen palvelukuvaus

Liite- ja viiteaineisto jaetaan sähköisesti.

Valmistelija

Petri Koponen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5244

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Kiinteistökehitysasiantuntija Petri Koponen ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. He poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

