

Yhteistyösopimuksen hyväksyminen Pyhäjärven senioritalosta / Pyhäjärven kaupunki ja Kuusikkoaho Oy

2497/02.05.00/2020

KHALL 01.06.2020 § 128

Pyhäjärven kaupunkistrategian yhdeksi strategiseksi painopistealueeksi on kirjattu ikäystävällinen Pyhäjärvi. Tätä painopistettä tulee kehittää mm. täysipainoisen kotona asumisen mahdollistamisella. Pyhäjärven tulee tarjota senioreille viiden tähden vanhuus. Strategisena tavoitteena oleva hyvinvoiva kasvuyhteisö edellyttää sitä, että pidämme ikäihmiset aktiivisina ja toimintakykyisinä.

Kaupungin hyvinvointisuunnitelmassa on vuodelle 2020 ikääntyvien hyvinvoinnin ja kotona asumisen edistämiseen useita toimenpiteitä, joita on valmistelu yhdessä PPKY Selänteen kanssa. Tavoitteena Pyhäjärvellä on, että kotona asuvien yli 75 v täyttäneiden määrä on vähintään 93 %, vuoteen 2025 94 %. Vuoden 2019 lopussa tämä oli 90,3 %. Keskeisenä toimenpiteenä on kirjattu yhteisöllisen, turvallisen ja älykkään senioriasumistuotannon edistäminen taajamaan.

Kaupungin talousarvioissa on vuodesta 2018 saakka ollut asetettuna tavoitteena senioriasumisen kehittäminen uuden talokohteen kautta. Vuoden 2020 talousarviossa on toimenpiteeksi asetettu, että "turvallisen ja älykkään senioriasumisen mahdollisuuksia kehitetään yritysten kanssa". Tavoitteelle on asetettu seuraava mittari: "Senioriasuntoja rakennetaan 25 kpl vuoteen 2021 mennessä yksityisellä pääomalla".

Yhteistä vakiintunutta termiä ei tällaiseen asumiseen ole, virallisin on tuettu asuminen, joka ei kuitenkaan ilmennä uuden välimuotoisen asumisen kokonaisuutta. Jo rakennetuista kohteista nämä kuuluvat "yhteisöllisen senioriasumisen" piiriin.

Ikääntyneiden välimuotoisen asumisen tilanne ja lähitulevaisuuden tarpeet

Kaupungin ja PPKY Selänteen yhteisissä vanhuspalvelurakenteen selvityksissä on ilmennyt selkeä palvelurakenteessa oleva puutos, joka on yhteisöllisen, tuetun asumisen ja senioriasumisen puuttuminen. Pyhäjärven osalta vanhuspalveluissa joudutaan osittain liian varhain tehostetun asumisen piiriin, joka on sekä inhimillisesti että taloudellisesti rasite ihmisille itselleen että kaupungille. + 60 - vuotiaille tulee olla vaihtoehtoinen, edullinen asumismuoto, joka mahdollistaa itsenäisen asumisen kuntouttavassa asuinympäristössä mahdollisimman pitkään.

Toukokuussa 2020 tehdyn asuntokartoituksen perusteella Pyhäjärvellä ei ole sellaisia tiloja, jotka soveltuisivat esteettömään, tuettuun palveluasumiseen ikääntyneille, pääsääntöisesti henkilöille, joilla on eri asteista muistin heikkenemistä. Tämän takia myös sellaiset Ppky Selänteen asiakkaat, jotka fyysisen kuntonsa puolesta selviytyisivät

kevyemmällä palveluilla joutuvat tällä hetkellä ennenaikaisesti tehostettuun palveluasumiseen ja heidän asuinympäristönsä ei vastaa heidän toimintaedellytyksiään. Tuetulla asumisella pystytään vaikuttamaan asukkaiden tunteeseen oman elämänhallinnasta ja sitä kautta heidän elämänlaatuunsa ja toimintakyvyn säilymiseen. Sosiaalisen kanssakäymisen mahdollistaminen vahvistaa asukkaiden hyvinvointia. Toiminnallinen ja virikkeellinen elinympäristö luontovaikutuksineen mahdollistaa myös elämän sisällön lisäämistä. Lisäksi pienempi asumisen yksikkö tukee niiden asukkaiden turvallisuuden tunnetta, joilla on eri asteisia muistioireita.

Kiinteistö Oy Rillankiven kanssa on kartoitettu 14.5.2020 heidän asuntokantansa. Yhtiön asuntokannassa ei ole tällaiseksi asumiskohteeksi muutettavia tiloja. Yksittäisiä asuntoja pyritään muuttamaan esteettömäksi. Pyhäjärven Vanhustenkotiyhdistyksellä on tavallista vuokra-asumista tarjolla. Sekä Rillankiven että Vanhustenkotiyhdistyksen vanhimpien asuntojen osalta on ennakoitavissa pitemmällä aikavälillä purkamisia.

Yksityisten ja yhden yhdistyksen tarjoamaa tehostetun palveluasumista on ikääntyville riittävästi tarjolla. Tilanekartoitus on laadittu toukokuussa 2020 ja ennusteet niiden käytöstä vuosille 2021-2022 sekä 2030 ja 2040.

Tuetun asumisen, josta tässä käytetään sanaa välimuotoisen asumisen, asuntotarve on 12 kpl vuodelle 2025, 15 kpl vuodelle 2030 ja 20 kpl vuodelle 2040. Asukkaiden tarvitsemat kotihoidon palvelut tuottaa tällä hetkellä Ppky Selänne, halutessaan asukas voi ne hankkia yksityiseltä palveluntuottajalta. Senioriasuntojen tarve on 10 kpl, joissa oletettavasti asukas ei aluksi tarvitse kotihoitoa tai niiden tukipalvelua. Asunnot tulisivat olemaan samankaltaisia esteettömiä yksiöitä ja kaksioita. Asuntoja tulisi rakentaa 22, jotta se kattaa pitemmän ajan tarpeen. Asuntojen määrää on tarkasteltu siten, että ne kattavat tarpeen ja takaavat silti riittävän korkean täyttöasteen.

Pyhäjärven kaupunkilaisille tehtiin hyvinvointikysely maaliskuussa 2020. Ikäihmisten, yli 65- vuotiaiden vastausten perusteella heidän hyvinvointiaan vahvistivat merkittävästi asuminen turvallisessa, rauhallisessa luontoympäristössä. Luonto- ja hyötyliikunta edistivät terveyttä ja hyvinvoinnin kokemusta. Sosiaaliset suhteet, naapurit, tutut ja ystävät koettiin hyvinvointia edistäviksi asioiksi. Nykyistä Yläympyrän Tupaa kohtaamispaikkana pidettiin hyvänä ja sen säilyttämistä toivottiin. Järjestö- ja vapaaehtoistyö sekä erilaiset tilaisuudet koettiin merkitykselliseksi hyvinvoinnin vahvistamisessa. Toimeentulo on tärkeässä roolissa ja siinä asumisen edullisuus.

Yhteistyösopimuksen sisältö

Pyhäjärven kaupunki ja Kuusikkoaho Oy ovat käyneet neuvotteluita Virkkulankylä –konseptin mukaisen uuden laadukkaan asuin ympäristön toteuttamisesta Pyhäjärvelle. Alustavasti on määriteltä, että asuin ympäristö suunnitellaan piha- ja puutarhateemaiseksi ns. ”Multasormi-Virkkulaksi”. Tavoitteena toteuttaa välimuotoisen senioriasumisen uudisrakentamishanke, jossa Kuusikkoaho rakennuttaa Virkkulankylä–konseptin mukaisen yli 55-vuotiaille suunnatun esteettömän

asuinkerrostalon Pyhäsalmele. Kohteen rakennuspaikaksi on alustavasti valittu kaupungin omistamat ns. Pistotien kiinteistöt, kiinteistötunnukset 626-403-16-90 ja 626-403-16-91, jotka sijaitsevat kaupungintalon vieressä. Paikan valinnassa painotettiin tilaa, konseptin vaatimia istutus- ja puutarhamahdollisuuksia sekä järven ja sataman läheisyyttä sekä järvinäköalaa.

Kohteen alustavaksi laajuudeksi on määritelty 22 kpl itsenäisen asumiseen mahdollistavaa tukiasuntoa sekä Virkkulankylä-konseptin mukaiset asukkaiden yhteiskäyttöön tulevat tilat ja kotihoidon tilan. Tukiasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, jotka mahdollistavat itsenäisen asumisen ja asukas voi palvelutarpeen arvioinnin perusteella saada kotihoidon palveluja ym. tukipalveluita. Kuusikkoaho Oy:n suunnittelijat ovat laatineet yhteistyössä kaupungin ja PPKY Selänteen edustajien kanssa asumiskohdetta koskevan suunnitelmaluonnoksen, joka on sopimuksen liitteenä.

Asumiskohteen vuokraaminen perustuu ns. välivuokramalliin, jossa Kaupunki vuokraa Kohteen kokonaisuudessaan Virkkulankylä Oy:ltä vähintään 15 vuoden määräajaksi ja vastaa Kohteen asuntojen jälleenvuokraamisesta asukkaille Välivuokramallissa kohteen vuokraaminen ja asuntojen jälleenvuokraaminen tapahtuvat Ara-lainsäädännön mukaisella omakustannusvuokraperiaatteella Aran asukasvalintakriteerien mukaisesti. Kohteen tiloissa tuotetaan sosiaalihuoltopalvelulain mukaista tuetun asumisen palvelua. Tavoitteena on, että Kohteen keskimääräinen asukaskohtainen omakustannusvuokrataso tulee alittamaan Kelan vahvistaman hyväksytyjen asumismenojen enimmäismäärän.

Välivuokraamisesta tehdään myöhemmin erillinen yksityiskohtainen vuokra- ja riskinjakosopimus, kun asumiskohteelle on saatu Aralta ehdollinen rahoitusvaraus ja kohteen lopulliset suunnitelmat ovat valmistuneet. Riskinjakomekanismin lähtökohtana on, että sopimusosapuolet jakavat vuokra-aikana asuntojen täyttöriskin puoliksi.

Kuusikkoaho Oy vastaa kokonaisuudessaan kohteen suunnittelusta sekä rakennuttamiseen liittyvistä tehtävistä, kuten rakennuslupien hakemisesta, urakoitsijan kilpailuttamisesta ja valinnasta sekä rakentamisen valvonnasta. Kohteen valmistuttua Kuusikkoaho Oy vastaa kohteen isännöinnin, huollon ja muun ylläpidon järjestämisestä sekä Virkkulankylä-konseptin mukaisen Virkkulan Ystävät-toiminnan käynnistämisestä ja koordinoinnista Kohteessa. Kaupunki vastaa välivuokramalliin liittyvästä asukasvuokrauksesta sekä tähän liittyvästä sopimushallinnosta ja vuokrien perimisestä asukkailta.

Aikataulu

Yhteistyösopimuksessa on asetettu tavoiteaikataulu asumiskohteen toteuttamiselle:

- Kesäkuu 2020 Yhteistyösopimuksen hyväksyntä kaupunginhallituksessa (1.6.2020) sekä allekirjoittaminen
- Kesäkuu 2020 Korkotukilaina- ja investointiavustushakemusten

- jättäminen Araan
- Syyskuu 2020 Viitesuunnittelun käynnistäminen
 - Syyskuu 2020 Mahdollinen kaupungin takauspäätös
 - Syyskuu 2020 Kohteen rakennuspaikan tonttien vuokrasopimuksen sekä Kohteen vuokra- ja riskinjakosopimusten hyväksyntä ja allekirjoittaminen.
 - Lokakuu 2020 Tontille tarvittavan poikkeamislupaprosessin käynnistäminen
 - Marraskuu 2020 Urakkakilpailutuksen käynnistäminen
 - Joulukuu 2020 Urakoitsijan valinta
 - Joulukuu 2020 osapäätöshakemuksen (kustannusten ja suunnitelmien hyväksyminen) jättäminen Araan
 - Huhtikuu 2021 Rakennuslupahakemuksen jättäminen
 - Kesäkuu 2021 Rakentamisen käynnistäminen
 - Joulukuu 2021-Toukokuu 2022 Kohde valmis

Yhteistyösopimus päättyy ilman eri ilmoitusta, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt asumiskohteen lopputarkastuksessa käyttöönotttavaksi, kuitenkin viimeistään 31.12.2023.

Esityslistan liitteenä nro 6 on luonnos yhteistyösopimuksesta sekä sen liitteet Virkkulankylä-konseptista ja luonnokset senioriasumisen kerrostalosta.

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Pyhjäjärven kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteen 6 mukaisen yhteistyösopimuksen Pyhjäjärven kaupungin ja Kuusikkoaho Oy:n välille yhteisöllisen asumiskonseptin senioritalon rakentamisesta.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Pöytäkirjan liitteenä nro 2

- Yhteistyösopimus Pyhjäjärven senioritalosta / Pyhjäjärven kaupunki ja Kuusikkoaho Oy