

Palveluasumisen ARA-avustus

hyvä 19.04.2022 § 28

Valmistelija: Sosiaali- ja terveystoiminnan johtaja Timo Hokkanen

Loimaan kaupungin ikäihmisten palveluiden järjestämisstrategian ja ikäihmisten palveluasumisen suunnitelman mukaisesti Loimaan kaupunki edistää uudisrakentamista ikäihmisten tehostettuun ja tavalliseen palveluasumiseen.

ARA:n yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö Suomen Hoiva ja Asunto Oy on hakemassa ARA:lta avustusta ikäihmisten palveluasumisen hankkeeseen nk. Lindenin tontille. Kohteen nimi on Vapaudenkadun Palvelutalo. Esityslistan liitteenä lähetetään Loimaan kaupungin lausunto ARA5522 sekä Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n varaushakemus. Varaushakemukseen voidaan tehdä teknisiä muutoksia.

ARA:n avustushakemus on tehty excel-taulukkoon ja solussa J54 on lukittu tietosisällöksi prosenttiluku, vaikka kysytään lukumäärää. Lausuntoon lisätään liitteenä lautakunnan aiemmin hyväksymät ikäihmisten palveluiden järjestämisstrategia sekä ikäihmisten palveluasumisen suunnitelma. Lopullisen lausunnon hakemukseen tekee Varsinais-Suomen hyvinvointialue.

Sosiaali- ja terveystoiminnan johtajan ehdotus:

Hyvinvointilautakunta hyväksyy kaupungin lausunnon liitteen mukaisesti.

Päätös: Keskustelun aikana jäsen Jarmo Metsänperä teki ponsiehdotuksen:

Loimaalle suunnitteilla oleva vanhusten palveluasumisyksikkö on sinällään kannatettava hanke. Hankkeen esitetyt sijoitusvaihtoehdot ovat varsin hankalia ja koko kaupungin kehityksen kannalta haastavia. Esitetyistä vaihtoehdoista virkamiehet esittävät ns. Lindenin tonttia. Tontin pinta-ala on n. 5000 m². Kaavamerkintä on AK 8 eli kahdeksankerroksinen kerrostalo. Esitänkin, että muita rakentamismuutoksia etsitään ja harkitaan hakuprosessin aikanakin.

Jäsen Maarit Koivisto kannatti ponsiehdotusta. Koska asiassa ei ehdotettu muutosta sos.- ja terv.johtajan ehdotukseen, puheenjohtaja kysyi lautakunnalta, voidaanko ponsiehdotus

Kh 25.04.2022 § 117

yksimielisesti hyväksyä, kukaan ei ilmoittanut vastustavansa, joten ponsiehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Valmistelijat: kehittämisjohtaja Paavo Laaksonen, sosiaali- ja terveysjohtaja Timo Hokkanen

Rakennuttaja ja ARA edellyttävät, että kaupunki pystyy osoittamaan tontin, joka soveltuu suunnitellulle kohteelle. Yksi ARA-hakemuksen arviontikriteereistä on: "kohteen keskeinen sijainti, tontin soveltuvuus kohteen toteuttamiselle". Tähän liittyen arvioidaan mm. kohteen etäisyyttä palveluihin ja joukkoliikenteeseen. Palveluasumisen mahdollisia sijoittumispaikkoja Loimaalla on alustavasti kartoitettu jo 2021. Kartoitusta on täsmennetty 2022 kiinnostuneen rakennuttajan löydyttyä ja suunnitellun kohteen kriteerien tarkennuttua. Kartoituksessa ainoaksi soveltuvaksi kohteeksi on osoittautunut ns. Lindenin tontti [korttelin 30 tontti 11 (kaavakartalla ohjeellinen tonttinumero 8)]. Nykyisillä tiedoilla projektista Lindenin tontti täyttää vaadittavat kriteerit ilman kaavoitusprosessia. Muissa tarkastelluissa tonttivaihtoehtoissa olisi tarvittu kaavoitusta ennen rakentamista.

Pitkän korkotukilainan kohteissa ARA määrittää tontille maksimihinnan, joka on yleensä markkinahintaa matalampi. Loimaan keskustan alueelta on myyty joitakin vuosi sitten AK-tontti/III-kerrosta hinnalla AK: 95€/k-m², jota voidaan pitää markkinahintana. ARA:n esityksen mukaan hyväksyttävänä hintana "Lindenin tontista" voidaan pitää 70% markkinahinnasta indeksikorotuksella huomioituna eli 70€/k-m². (Hyväksytyä hintaa voidaan kuitenkin tarkistaa ARAn toimesta rakentamishetken hintatasoa vastaavaksi, mikäli hakija tätä vaatii.) Lisäksi tontille osoitettavan rakennusoikeuden on oltava tarpeen mukainen. Mikäli rakennusoikeutta jäisi käyttämättä yli 5%, niin hinta hyväksytään todellisen käytetyn rakennusoikeuden mukaan.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin lausunnon liitteen mukaisesti.

Loimaan kaupunki on valmis myymään ns. Lindenin tontin (korttelin 30 tontti 11) ARA:n edellyttämän hintatason mukaisesti liitteen mukaiselle ARA-kohteelle sekä valmis muuttamaan tontin rakennusoikeuden suunnitellun rakentamisen mukaiseksi, kun projektin toteutus varmistuu.

Esteellisyys:

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Teija Ek-Marjamäki ilmoitti olevansa esteellinen (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17:04-17:12.

Kokouksen puheenjohtajana toimi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan kaupunginhallituksen I. varapuheenjohtaja Anne Onnela.

Päätös: Hyväksyttiin.