

Paimion Palvelukeskussäätiön C-talon suunnittelun kustannusten korvaaminen

Kaupunginhallitus 19.03.2025 § 66

Tiivistelmä: Paimion Palvelukeskussäätiö laaditutti 2022 kaupungin toimeksiannosta suunnitelmat kaupungin tarpeiden ja toiveiden mukaisen senioritalon rakentamiseksi. Toteutuakseen hanke edellytti ARAn rahoituspäätöstä. Vuoden 2024 aikana valtion rahoitus vanhusten palveluasumiseen väheni merkittävästi ja ilmeni, ettei hanke tule saamaan rahoitusta. Kun hyvinvointialuekin vetäytyi hankkeesta, se raukesi kokonaan. Palvelukeskussäätiö esittää suunnittelusta aiheutuneiden kustannusten korvaamista.

Valmistelija: hallintojohtaja Jaana Hölsö, p. 02 474 5210
Lisätietoja antaa: kaupunginjohtaja Jari Jussinmäki, p. 02 474 5300

Paimion Palvelukeskus säätiö esittää suunnittelukustannusten ja niiden rahoituskustannusten korvaamista seuraavasti perustellen:

"Paimion kaupunki esitti Paimion Palvelukeskussäätiölle vuonna 2019 uuden, ns. välimuotoisen asumisyksikön toteuttamista Ehtookonnun alueelle. Kyse oli asumisyksiköstä, johon voisi sijoittaa niitä ikäihmisiä, joilla alkoi olla tarve saada kotihoitoapua usean kerran päivässä, mutta eivät vielä kuulu ympärivuorokautisen hoidon piiriin. Kaupungin sosiaali- ja terveystoimen johtaja toteutti myös kotihoidon piirissä olleiden vanhusten keskuudessa kyselyn, jonka perusteella uudelle asumismuodolle oli olemassa selvä kysyntä. Kaupunki laati säätiön esityksestä Ehtookonnun alueelle asemakaavamuutoksen, mikä mahdollisti kotihoidon tiloilla varustetun asuinkerrostalon rakentamisen Paimion palvelukeskuksen viereen. Alueen ideointia ja suunnittelua varten perustettiin Palvelukeskussäätiön ja Paimion kaupungin yhteinen nk. Ehtookontu -työryhmä, joka jatkoi työtään aina vuoden 2023 alkuun asti. Hankkeesta on myöhemmin käytetty työnimeä C-talon hanke. Paimion kaupunki oli hankkeessa sekä aloitteen tekijä että aktiivinen sisällön suunnittelija. Säätiön roolina oli hankkeen toteutuksen organisointi.

Vuonna 2021 kaupunki kiirehti rakentamisen aloittamista, ja säätiö laaditutti Ehtookonnun alueelle hankesuunnitelman (arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen oy). Kesällä 2021 Paimion kaupunki kertoi vuokraavansa säätiöltä C-talon kaikki tilat ja haluavansa sijoittaa rakennukseen vanhusten asuntojen ohella sekä koko kotihoidon hallinnolliset tilat että nk. intervalliasunnot omaishoitoa varten. Ehtookontu -työryhmän sisälle perustettiin tilojen yksityiskohtaista suunnittelua varten nk. tilatyöryhmä, jossa oli kolme kaupungin ja kolme säätiön edustajaa. Samaan aikaan Paimion kaupunki käynnisti ympäristöministeriön rahoituksella nk. Ehtookonnun hyvinvointikortteli -hankkeen, jonka tavoitteena oli mm. C-talon ja piha-alueen innovatiivisten, toiminnallisten ratkaisujen kehittäminen. Hankeryhmää veti Paimion kaupungin sosiaali- ja

terveystoimen johtaja ja säätiöllä oli edustaja työryhmässä. Hankesuunnittelijana toimi Heidi Kervinen.

Koska C-taloon tulisi olemaan merkittävä määrä tiloja, jotka jäisivät ARA:n tukien ulkopuolelle, Säätiö esitti Paimion kaupungille periaatepäätöksen tekoa näiden tilojen rahoitusjärjestelyistä. Nämä tilat palvelisivat juuri kaupungin tarpeita. Paimion kaupunginhallitus käsiteli asiaa kokouksessaan 10.11.2021 ja kaupunginvaltuusto 17.11.2021. Paimion kaupunki päätti sitoutua Paimion Palvelukeskussäätiön Ehtookonnun alueelle sijoittuvan vanhusten asuinrakennuksen kustannuksiin, siltä osin kuin ARA ei niitä rahoita.

C-taloon suunniteltiin 18 yhteisöllistä vanhusten asuntoa. Rakennuksessa oli myös lyhytaikaisia asuinpaikkoja omaishoitoa varten, kotihoidon toimistotilat, sekä yhteistiloja. Luonnosuunnitelmat ja kustannusarvio laadittiin vuoden 2022 keväällä ja hakemus jätettiin ARA:an 30.4.2022.

Säätiön hallitus esitti kaupunginhallitukselle aiesopimuksen laadintaa hankkeen toteuttamiseksi, koska tiedossa oli, että vastuu sote-palveluista tulisi siirtymään Varsinais-Suomen Hyvinvointialueen vastuulle 1.1.2023. Riskit hankkeen toteutuksen suhteen haluttiin säätiössä minimoida, koska säätiön on toimittava omakustannusperiaatteella eikä ulkopuolista tulo-rahoitusta ole saatavilla. Säätiölle oli kertynyt hankkeesta pelkästään suunnittelukustannuksia toistasataatuhatta euroa. C-talohanke tuli sittemmin vuonna 2023 VARHAN investointiohjelmaan, ja kun VARHA ARA:lle antamassaan lausunnossa 2023 vielä puolsi hanketta yhtenä kolmesta tärkeimmästä vanhusten asumishankkeesta Varsinais-Suomessa, hanke vaikutti olevan hyvässä myötätulessa. ARA:lta odotettiin vain urakkakilpailutuksen mahdollistavaa, alustavaa rahoituspäätöstä, joka johtaisi hankkeen ripeään käynnistymiseen. Koska Ehtookonnun rivitalojen vuokralaisten irtisanomisaika oli puoli vuotta, vuokrasopimukset päätettiin purkaa 1.2.2023. Joitakin lyhytaikaisia vuokrasopimuksia kuitenkin tehtiin vuokratulomenetysten vähentämiseksi mm. ukrainalaisten pakolaisten kanssa. Kun C-talon rahoituspäätökset kuitenkin koko ajan lykkääntyivät, myös huomattava osa Ehtookonnun asuntojen vuokratuloista jäi kesän 2023 jälkeen saamatta.

Vuonna 2024 tilanne C-talon suhteen muuttui radikaalisti, kun ilmeni, että valtion ARA-rahoituskiintiö vanhusten palveluasumiseen poistuisi jatkossa lähes kokonaan, eikä nk. yhteisöllistä asumista katsottu enää tuettavaksi konseptiksi. Samaan aikaan VARHA joutui rankkaan säästökuuriin, mikä pakotti karsimaan lähes kaikkea toimintaa. ARA ilmoitti kesällä 2024, ettei säätiön C-talohanke tule saamaan rahoitusta vuoden 2024 määrärahoista eikä todennäköisesti sen jälkeenkään, ja VARHA ilmoitti poistavansa hankkeen myös omasta investointiohjelmastaan. Näin ollen säätiön on ollut pakko todeta, että C-taloa ei tulla näillä näkymin toteuttamaan, vaikka ilmeinen tarve ikäihmisten keskuudessa

sellaiselle ainakin Paimiossa on tutkimuksin todettu ja edelleen olemassa.

Kaikki C-talon suunnitelmat on tehty kaupungin tarpeiden ja toiveiden mukaisesti. Hanke on sittemmin rauennut osapuolista riippumattomista syistä.

Paimion Palvelukeskussäätiö toimii omakustannusperiaatteella eikä voiton kerääminen ole mahdollista. Näin ollen kaikki kustannukset tulee saada katettua kunkin hankkeen tilaajalta.

Paimion Palvelukeskussäätiön hallitus on käsitellyt kokouksessaan 10.9.2024 C-talosta syntyneitä kustannuksia ja todennut, että kustannukset on voitava kattaa hankkeen tilaajalta, joka on ollut Paimion kaupunki. VARHAN edustajat ovat todenneet, ettei VARHA voi kustannuksia korvata.

C-talosta kertyneet suunnittelukustannukset ovat 112 976,65 euroa. Säätiön rahoituskustannukset 4,6 prosentin korolla ovat olleet 12 748,25 euroa, yhteensä 125 724,90 euroa.

Suunnittelukustannuksista on pidetty erillistä kirjanpitoa, josta voidaan tarpeen mukaan tulostaa tositeaineisto ja tarpeelliset erittelyt. Säätiön tilinpäätöksiä vuosilta 2023 ja 2024 rasittavat vielä Ehtookonnun irtisanotuista vuokrasopimuksista johtuneet, saamatta jääneet vuokratulot, joita ei kuitenkaan ole sisällytetty tähän laskelmaan.

Paimion Palvelukeskussäätiön hallitus esittää Paimion kaupungille C-talon kustannuksia katettavaksi, yhteensä 125 724,90 euroa.”

Palvelukeskussäätiön esitys kustannusten korvaamiseksi ja perusteltu ja ymmärrettävä. Jos senioritalohanke olisi toteutunut suunnittelukustannukset olisivat tulleet katetuksi osana hankkeen kokonaiskustannuksia.

Kaupunginvaltuustolle esitetään, että suunnittelukustannukset ja niiden rahoituskulut korvataan säätiölle ja vastineeksi säätiö luovuttaa kaiken suunnitteluaineisto kaupungille. Samalla esitetään, että kaupunginhallituksen vuoden 2025 talousarvioon annetaan tarvittava määräraha.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Jussinmäki Jari

Päätösehdotus: Kaupunginhallituksen esitys kaupunginvaltuustolle:

1. Kaupunginvaltuusto päättää, että suunnittelukustannukset ja niiden rahoituskustannukset, yhteensä 125 724,90 euroa, korvataan Paimion Palvelukeskussäätiölle.
2. Paimion Palvelukeskussäätiö toimittaa kaiken suunnitteluaineiston kaupungille.
3. Kaupunginvaltuusto hyväksyy vuoden 2025 talousarvioon 125 000

euron lisäyksen kaupunginhallituksen konsernijohton ja hallintopalveluiden tulosalueen toimintakuluihin.

Päätös: Valtuuston 1. varapuheenjohtaja Salminen jääväsi itsensä ja poistui kokouksesta esteellisenä (yhteisöjäävi) tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 16.04.2025 § 14
188/00.04.02/2025

Päätösehdotus: Kaupunginhallituksen esitys kaupunginvaltuustolle:

1. Kaupunginvaltuusto päättää, että suunnittelukustannukset ja niiden rahoituskustannukset, yhteensä 125 724,90 euroa, korvataan Paimion Palvelukeskussäätiölle.
2. Paimion Palvelukeskussäätiö toimittaa kaiken suunnitteluaineiston kaupungille.
3. Kaupunginvaltuusto hyväksyy vuoden 2025 talousarvioon 125 000 euron lisäyksen kaupunginhallituksen konsernijohton ja hallintopalveluiden tulosalueen toimintakuluihin.

Päätös: Valtuuston 1. varapuheenjohtaja Salminen ja valtuutettu Murto jääväsit itsensä ja poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) yleisötilaan tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.