

Lausunto Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n korkotukilaina hakemuksesta kohteeseen Alhaistenkatu, Salo

Kaupunginhallitus 28.08.2023 § 247
2816/10.04.00.00/2023

Valmistelija

hallintoasiantuntija Marika Korpela, marika.korpela@salo.fi, 02 778 2003,
maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi,
02 778 5617

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy korkotukilainoja vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistustalojen uudisrakentamiseen kuntien puoltamille kohteille. Korkotukilaina on pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämä laina, jonka korosta valtio maksaa osan (Valtiokonttori / ARA) jos lainansaajan perusomavastuukorko ylittyy. Vuokra- tai asumisoikeusasuntojen rakentamista varten myönnettyllä korkotukilainalla on valtion täytetäkaus. Takaus tulee voimaan suoraan automaattisesti.

Avustusta voidaan myöntää rakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten, sekä yksittäisen vuokra-asunnon järjestämiseen tai hankintaan. Edellytyksenä avustuksen saamiselle on, että vuokratalo tai -asunnot soveltuvat erityisryhmän käyttöön ja erityisryhmään kuuluvilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla. Hankesuunnitelmalla on osoitettava, että hanke on kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu.

Korkotukilainoille on jatkuva haku. Hakija tekee sähköisen varaushakemuksen ARAn verkkoasioinnissa. Verkkoasioinnin kautta tehty hakemus lähtee automaattisesti hankkeen sijaintikunnalle, joka antaa siitä lausunnon. Kunnan lausunto on nähtävissä verkkoasioinnissa. Kunnan puoltolausunnon jälkeen ARA käsittelee hakemuksen siinä esitettyjen tietojen pohjalta ja voi antaa harkintansa perusteella ehdollisen varauksen korkotukilainasta.

Suomen Hoiva ja Asunto Oy on jättänyt ARAn verkkoasiointiin korkotukilainan varaushakemuksen. Hankkeen rakennuspaikka on Alhaistentie, 734-13-16-2. Hakemuksen mukaan sijaintikiinteistön pinta-ala on 20 000 m², josta Salon kaupunki on varannut 9 910 m² määräalan hankkeelle. Rakennuspaikalla olleet rivitalot on purettu kaupungin toimesta ja tontti on rakennuskelpoinen.

Hakemuksen mukaan Suomen Hoiva ja Asunto Oy rakennuttaa kiinteistölle Alhaisten Palvelukodin. Kohteessa on 60 asuntoa ympärivuorokautiseen palveluasumiseen sekä 50 asuntoa yhteisölliseen asumiseen. Hankkeen kokonaisasuinalan summa on 3 300 m² sekä bruttoala 6 000 m². Hankkeen alustava toteutusaikataulu on 4/2024-8/2025.

Hankkeen alustava kustannusarvio on 15 400 280 euroa ja rahoitus muodostuu 10 279 687 euron korkotukilainasta (66,75%) ja 5 120 593 euron (33,25%) ARAn avustuksista.

Hakemuksen mukaan hanke on käsitelty hyvinvointialueen hallituksen kokouksessa ja hyvinvointialue puoltaa hankkeen toteutumista. Lisäksi hyvinvointialue on hakemuksen mukaan sitoutunut vuokraamaan kohteen asuntoja ja hanke on kirjattu hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan vuodelle 2024.

Rakennusvalvonnalta saadun selvityksen mukaan kiinteistölle on haettu purkulupa, 2022-161, kahdeksan rivitalon ja kahden talousrakennuksen

purkamiselle. Rakennukset on purettu luvan mukaisesti ja purkulupa on lopputarkastettu 10.11.2022.

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuspaikka on kaavamääräykseltään Y-1, yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueeseen kerrosalasta saadaan enintään 40% käyttää asuin-, liike- ja toimistotilaksi. Tontti on kaupungin omistama.

Maankäyttöpalvelujen johtaja on 20.4.2023 tehnyt tontinvarauspäätöksen, jolla hankkeelle on varattu määräala Y-tontista.

ARA on myöntänyt Salon kaupungin hakemuksesta hankkeelle ennakkoratkaisun tontin hinnaksi 2.5.2023.

Maankäyttöpalvelujen johtaja on 31.5.2023 päätöksellään hyväksynyt tonttijaon muutoksen, jolla hanketta varten on Y-tontista lohkottu maa-alue erilliseksi tontikseen.

Salon kaupungin asuntopoliittinen ohjelma 2030:ssa on todettu, että Salossa ikäihmisten ympärivuorokautisen hoidon tarve kasvaa lähivuosina ja vuosikymmeninä merkittävästi. Ohjelmassa on mainittu myös, että nykyisen asuntokannan lisäksi Salossa tarvitaan enemmän välimuotoisia asumispalvelua, kuten palvelu- ja tukiasumista. Näissä asumismuodoissa asiakkaalla ei vielä ole tarvetta säännölliseen yöaikaiseen hoitoon, mutta asiakas tarvitsee asunnon lisäksi tukea, ohjausta ja/tai hoivaa kotona pärjätäkseen. Palvelu- ja tukiasumisessa mahdollistuu asiakkaiden välinen kanssakäyminen paremmin, kun käytössä on myös yhteisiä tiloja.

Esityslistan oheismateriaalina on korkotukilainan varaushakemus karttaliitteinen.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää puoltaa Suomen Hoiva ja Asunto Oy / Alhaisten Palvelukoti hanketta kohteessa Alhaistenkatu, 734-13-16-2. Kaupunki ilmoittaa lausunnossaan ARAlle, että ikääntyneillä on Salon kaupungin alueella pitkäaikaista asunnontarvetta ympärivuorokautiseen palveluasumiseen ja yhteisölliseen asumiseen, joten hanke on perusteltu.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) Suomen Hoiva ja Asunto Oy Maankäyttöpalvelut