

## Kortteli 8 palveluasumisen yhteistyöhanke Mikalo Oy:n ja Mikkelin kaupungin kanssa

Aluehallitus 27.11.2023 § 345

10290/00.02.10/2023

Valmistelija

Tila- ja tukipalvelujen johtaja Veli Matti Thure, p. 044 351 9658

Etelä-Savon väestö ikääntyy nopeasti. Etelä-Savossa on vuonna 2030 yli 75-vuotiaita 5074 henkilöä enemmän verrattuna vuoteen 2022. Vaikka kotiin annettavat palvelut ovat aina ensisijaisia, silti osa vanhuksista tarvitsee yhteisöllistä asumista, perhehoitoa mm. turvallisuuden lisäämiseksi tai ympärivuorokautista palveluasumista.

Etelä-Savon sosiaali- ja terveystalouden, Eloisan ikäohjelman tavoitteena on palvelurakenteen keventäminen niin, että ympärivuorokautisessa palveluasumisessa asuu noin 4-5 % yli 75-vuotiaita vuoteen 2025–2030 mennessä. Lisäksi turvataan ympärivuorokautisen paikkojen riittävyys niille, jotka tarvitsevat jatkuvaa valvontaa ja turvallista ympäristöä. Tavoitteeseen pääseminen edellyttää mm. ikäihmisten välimuotoisen asumisen ratkaisujen lisäämistä. Välimuotoisen asumisen lisäämisen tarve Etelä-Savon hyvinvointialueen näkökulmasta on n. 250 paikkaa vuoteen 2030 mennessä. Palvelurakenteen keventäminen on ollut myös osa Eloisan tuottavuusohjelmaa. Asumispalvelujen kilpailutukset eivät ole tuoneet riittäviä ratkaisuja palvelurakenteen keventämiseen, joten omaa tuotannon lisäämisen tulee turvata kevyempiä asumisen vaihtoehtoja. Samaan aikaan tarve keskusta-alueelle sijoittuvalle ja keskustan palveluihin tukeutuvalle kuntalaisten vuokra-asumiselle, erityisesti ikääntyvissä ikäryhmissä on ollut ilmeinen. Mikkelin kaupunkikonsernissa vuokra-asumisen palveluita asukkaille tarjoaa Mikalo Oy.

Viime vuosien aikana on yhdessä Mikalo Oy:n, Mikkelin kaupungin ja Eloisan (ennen vuotta 2023 Etelä-Savon sosiaali- ja terveystalouden kuntayhtymän) kanssa valmisteltu ns. Kortteli 8:n talohanketta Mikkelin kaupungin keskusta-alueelle. Mikkelin kaupunginhallitus on kokouksessaan 30.11.2020 myöntänyt Mikalo Oy:lle sen hakemuksen mukaisen luvan käynnistää vuokra- ja palvelutalohankkeen Mannerheimintiellä, korttelissa 8 ja varannut samalla korttelista kokonaisuutta varten tarvittavat tontit. Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue on tehnyt kortteliin 8, Mannerheimintie 10 varauksen Mikalo

Oy:lle ARA-rakentamista varten. Mikkelin konserni- ja elinvoimajaosto on kokouksessaan 10.5.2022 on todennut, että Mikalo Oy rakennuttaa seniori- ja palveluasuntojen kokonaisuuden osoitteeseen Mannerheimintie 10. Konserni- ja elinvoimajaoston päätös puoltaa Mikalo Oy:n korkotukilainahakemusta ehdollisen varauksen saamiseksi. Mahdollisen korkotukilainahakemuksen osalta asia päätettiin ottaa tarvittaessa uudelleen käsittelyyn.

Mikkelin kaupunki omistaa palvelu- ja vuokra-asumiseen soveltuvan tontin Mannerheimintien varrella. Rakennushankkeessa toteutetaan palvelu- ja vuokratalokäyttöön tarkoitettu uudiskohde. Projektin tavoitehintalaskelman mukaan rakennusprojektin hinta on n. 23,5 miljoonaa euroa. Rahoitettava osuus investointiavustusten jälkeen on n. 18,8 miljoonaa euroa. Rakennuksen kokonaisneliöt ovat n. 7.000 kerrosneliötä, mikä tarkoittaa n. 59 kpl palveluasuntoa hyvinvointialueen käyttöön, 60 kpl ikäihmisten Mikalon tarjoamia vuokra-asuntoja ja yhteistiloja. Talon varustelussa on otettu huomioon asukkaan mahdollisuus asua asunnossaan loppuelämänsä ajan. Taloon tulee Eloisan oma henkilökunta. Mikalo Oy:n ja Eloisan välille allekirjoitetaan vuokrasopimus (palveluasumista palvelevien tilojen sekä palveluasumisen käyttöön rakennettavat tilat), josta on olemassa luonnosversio.

Rakennushanke on tarkoitus toteuttaa Mikalon Oy:n toimesta. Rakennukseen haetaan ARA:n erityisryhmien investointiavustusta. Tuen avulla asukkaiden vuokratukustannukset pidetään KELA-tukien rajoissa. Projektin edistämiseksi on valmistunut tekninen suunnittelu ja rakennushanke on edennyt urakan kilpailutusvaiheeseen. Varsinainen investointi tontilla voi käynnistyä jo vuoden 2024 aikana.

Valmistelutyön yhteydessä on laadittu sopimusluonnos palvelu- ja vuokratalon (Kortteli 8) suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksista Mikalo Oy:n, Eloisan ja Mikkelin kaupungin välille sekä esisopimus palvelutalon vuokraamisesta Mikalo Oy:n ja Eloisan välille. Mikäli Mikalo Oy:n ja Eloisan välille ei syntyisi varsinaista vuokrasopimusta vuokrasopimusluonnoksen pohjalta, sitoutuu Eloisa ja Mikkelin kaupunki korvaamaan tällöin Mikalo Oy:lle kukin kolmanneksen (1/3) tämän hankkeen toteutuneista suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksista. Tähän saakka on kertynyt suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksia noin 420.000 €, josta hyvinvointialueen osuus on 140 000 €.

Mikkelin kaupunginhallitus on suunnittelukokouksessaan 16.10.2023 linjannut, että asiaa voidaan edistää valmistellulla tavalla. Mikkelin kaupunginhallitus hyväksyi sopimuksen kokouksessa 20.11.2023.

Mikalo Oy:n hallitus käsittelee osaltaan sopimusta kokouksessaan 22.11.2023.

**Hyvinvointialuejohtajan esitys:**

Aluehallitus

1) hyväksyy liitteenä olevan sopimuksen koskien Kortteli 8 palveluasumisen yhteistyöhanketta Mikalo Oy:n ja Mikkelin kaupungin kanssa. Hankkeen mahdollisesti jäädessä toteutumatta sitoutuu Etelä-Savon hyvinvointialue osaltaan 1/3 kustannusvastuuseen hankkeen toteutuneista suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksista laaditun sopimusluonnoksen mukaisesti.

2) valtuuttaa hyvinvointialuejohtajan tekemään sopimukseen vähäisiä muutoksia ja allekirjoittamaan sopimuksen.

**Käsittely:**

Merkitään, että tila- ja tukipalvelujohtaja Velimatti Thure ja toimialajohtaja Niina Kaukonen selostivat asiaa kokouksessa ja vastasivat aluehallituksen jäsenten tarkentaviin kysymyksiin.

Merkitään, että Erkki Huupponen poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

**Tiedoksi**

Mikkelin kaupunki, Mikalo Oy, Velimatti Thure