



# Loppuraportti

Seniorien kyläasumista Ruskolla -hanke

27.1.2023

Pelarcon Oy

Ruskon kunta

# Sisällysluettelo

LOPPURAPORTTI	1
<b>Seniorien kyläasumista Ruskolla –hanke</b>	1
Sisällysluettelo	2
1. Seniorien kyläasumista Ruskolla hankkeen loppuraportti	3
Hankkeen tavoite	3
Hankkeen tulokset	3
Esiin nousseet haasteet	3
Tulosten hyödyntäminen ja vaikutukset	4
Hankeosapuolten ja alihankkijoiden roolit hankkeessa	4
Toteutettu hankeviestintä	4
2. Hankkeen yhteenveto ja päätöksenteko hankkeen jatkosta	5
3. Hankehallinto ja selvitystyön tekijöiden esittely	7

## 1. Seniorien kyläasumista Ruskolla hankkeen loppuraportti

### Hankkeen tavoite

Hankkeen tavoitteena oli kehittää ruskolaisille ikääntyneille kuntalaisille nykyistä monimuotoisempia asumisvaihtoehtoja, jotta omassa kotona asuminen mahdollistuisi toimintakyvyn heikentyessäkin. Tällä pyritään vahvistamaan kunnan ennakoitua ja varautumista ikärakenteen tuomiin muutoksiin ikääntyneiden kuntalaisten asumistarpeissa sekä kehittämään asuinympäristöä ikä- ja muistiystävälliseen suuntaan maaseutumaisessa kunnassa.

### Hankkeen tulokset

Hankkeen tuloksena syntyi tämän toteuttamissuunnitelma. Sen avulla Ruskon kunta ja Ruskolla toimivat Maununkotisäätiö voivat päättää hankkeen jatkosta.

Ruskolla vuokra-asuntoja on noin kolmasosa maan keskiarvosta. Eli noin kymmenen prosenttia asuntokannasta. Ikäihmisten palveluasuntoja kunnassa on alle kaksikymmentä kappaletta. Niitä olisi mielekästä rakentaa lisää. Tulevaisuudessa tarkoituksenmukaisin muoto olisi yhteisöllinen asuminen. Siinä kysymys on hyvinvointialueen tuottamasta sosiaalipalvelusta. Siksi mahdollisesti valmisteltava uudiskohde tulisi saada Varsinais-Suomen hyvinvointialueen investointiohjelmaan. Luonteva väylä siihen olisi tällä hetkellä käynnissä oleva Lounais-Suomen ikäasumisen hanke tai muu hanke, jossa hankkeen valmistelua voisi jatkaa.

### Esiin nousseet haasteet

Hankkeen jatkon kannalta ylivoimaisesti merkittävin haaste on järjestämisvastuun siirtyminen kunnilta hyvinvointialueille. Ruskon kunnan intressissä on varmistaa monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta kunnan alueella. Jos kysymys on tuetun asumisen eri muodoista, niiden tuottaja on hyvinvointialue. Siksi jatkoselvitykset ja mahdollisen uudishankkeen valmistelun tulee tapahtua läheisessä yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa.

Samalla haasteena on palveluiden hankintaan liittyvät kysymykset. Hyvinvointialue on itsenäinen toimija, joka ei voi ostaa palveluita kunnalta suoraan. Kilpailutuksessa

kunta on toimijana samalla viivalla yksityisten toimijoiden kanssa. Hankevalmistelussa tuleekin varmistaa, ettei suunnittelu ja valmistelu synnytä puolin tai toisin esteellisyyttä hankintalainsäädännön näkökulmasta.

## **Tulosten hyödyntäminen ja vaikutukset**

Siltä osin, kun suunnittelun kohteena on uudiskohde Ruskolle, selvitystyön tulokset ovat välittömästi kunnan, Ruskolla toimivan Maununkotisäätiön ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueen hyödynnettävissä. Muutoin selvityksen tiedot ovat kaikkien ikäihmisten asumishankkeita suunnittelevien ja valmistelevien käytettävissä.

## **Hankeosapuolten ja alihankkijoiden roolit hankkeessa**

Ruskon kunta on vastannut hankkeen hallinnosta ja hankkeen raportoinnista Ympäristöministeriölle. Vastuuhenkilöinä ovat olleet hyvinvointijohtaja Mikko Hulkkonen ja tekninen johtaja Mika Heinonen. Mikko Hulkkonen on toiminut hankevastaavana, projektipäällikkönä ja ohjausryhmän puheenjohtajana. Hänellä on ollut kokonaisvastuu hankkeen suunnittelusta ja johtamisesta. Hän on kilpailuttanut projektin ulkopuolisen toteutuksen ja ohjannut alihankkijan toimintaa. Mika Heinonen on ollut ohjausryhmän jäsen ja vastannut maanomaisuuteen, tontteihin ja hankkeen tekniseen toteutettavuuteen liittyvistä kysymyksistä.

Ruskon kunta on keväällä 2022 kilpailuttanut hankkeen toteutuksen ja toteuttajaksi on valittu Pelarcon Oy. Pelarcon on vastannut selvitystyön tekemisestä ja vuorovai-  
kutuksesta kuntalaisten kanssa.

## **Toteutettu hankeviestintä**

Hankkeen käynnistymisestä on kerrottu kunnan nettisivuilla. Hanketta on esitelty Ruskon kunnanvaltuuston valtuustoseminaarissa 15.8.2022. Kuntalaisille on hankkeen aikana toteutettu asumistoiveita koskeva kysely. Sen tuloksia on hyödynnetty projektisuunnitelmassa. Vanhus- ja vammaisneuvoston edustaja on ollut mukana hankkeen ohjausryhmässä. Lisäksi vanhus- ja vammaisneuvostolle järjestetään erillinen esittelytilaisuus 21.11.2022.

## 2. Hankkeen yhteenveto ja päätöksenteko hankkeen jatkosta

Hankkeen käynnistymisen taustalla oli Raision ja Ruskon yhteistoiminta-alueelle tehty havainto, että Ruskolla ei ollut lainkaan tarjolla niin sanottuja tavallisen palveluasumisen paikkoja. Hankkeen tavoitteena oli selvittää, miten niitä voitaisiin saada lisää. Hankkeen ylivoimaisesti tärkein havainto on, että tehostettua palveluasumista, josta uusi sosiaalihuoltolaki käyttää nimeä ympärivuorokautinen tuettu asuminen, on kunnassa riittävästi. Hyvinvointialueella tarjonta todennäköisesti ylittää tarpeen ja asiakaspaikkoja ja jopa kokonaisia yksiköitä vähennetään. Sen sijaan yhteisöllistä asumista (aikaisemmin tavallinen palveluasuminen) olisi mielekästä kehittää lisää.

Yhteisöllinen asuminen on hyvinvointialueen järjestämisvastuun piiriin kuuluva sosiaalipalvelu. Siksi uuden hankkeen valmistelu tulee toteuttaa yhdessä hyvinvointialueen kanssa.

Mahdollisissa toteutusmuodoissa korostuu hyvinvointialueen rooli. Yksityinen sijoittaja tulee edellyttämään pitkää vuokrasopimusta hyvinvointialueen kanssa. Jos hankkeelle halutaan ARA:n korkotukilaina tai investointiavustus, niiden saaminen edellyttää puoltavaa lausuntoa hyvinvointialueelta sekä hankkeiden sisällyttämistä hyvinvointialueen investointiohjelmaan. Hyvinvointialueen mukanaololla on vaikutusta myös kiinteistöinvestointeihin sisältyvien arvonlisäverojen vähennyskelpoisuuteen. Tämän vaikutusta asukkailta perittäviin vuokriin ei voi korostaa liikaa.

Jotta hankkeesta saadaan toteutettavuuden näkökulmasta järkevän kokoinen, kannattaa siihen alusta asti suunnitella myös omistusasuntoja. Niiden rakennuttaja ja asuntojen myyjä on joku muu kuin kunta tai muu julkinen toimija. Tämän toteuttajan rooli selkiytyy hankkeen edetessä.

Ruskon kunnalla ei ole omistuksessa hankkeen kannalta sopivaa tonttia, jolla olisi lainvoimainen asemakaava. Kaavoitustyö esitetyillä tonteilla ainakin nykyisten kaavojen ja niihin liittyvän lisä- ja täydennysrakennuspotentiaalinalueen kannalta kannattaisi selvittää.

Yhteisöllisen asumisen jatkoselvittämisen kannalta kunnan tulee tehdä läheistä yhteistyötä Lounais-Suomen ikäasumisen ohjelman kanssa. Hankkeen koordinoituvastuu on Turun kaupungilla. Hankkeen aikana linjataan asumisen suuntaviivoja koko hyvinvointialueen laajuisesti.

Vuokra-asuntojen osalta kunnan lisäksi potentiaalinen toteuttaja on Maununkotisaatiö. Sen omistuksessa on kaikki Ruskolla toimivat tehostetun palveluasumisen paikat. Olisi varsin luontevaa nähdä, että säätiön toimikenttä laajenisi. Samalla uudishanke mahdollistaisi Maununtuvan nykyisten tilojen käytön tehostamisen ja mahdollisen laajentamisen käytöstä kertyneiden kokemusten perusteella.

Maununkotisäätiön tulevaisuudesta olisi tarpeellista käynnistää keskustelu myös hyvinvointialueen kanssa. Jos säätiö olisi hyvinvointialueen määräysvallassa ja osa konsernia, palveluiden tuottamiseen ja ohjaamiseen liittyvät kysymykset olisivat selkeästi osa hyvinvointialueen päätöksentekoa. Konsernin osana säätiö voisi toimia hankintalain mukaisena lähipiiriyhteisönä ja tuottaa palveluita ilman kilpailutusta.

Tätä selvitystä Ruskon kunnan ja Maununkotisäätiön olisi mielekästä jatkaa omana kehittämishankkeena. Hankkeessa selvitettävänä kysymyksinä pitäisi olla seuraavat

- Kuntaa lähellä olevan säätiön rooli tulevaisuudessa, kun in-house hankinnat hyvinvointialueelle eivät ole mahdollisia.
- Säätiön maaomaisuuden kehittäminen lisärakentamien keinoin.
- Säätiön omistuksessa olevan rakennuksen tilojen käytön tehostaminen.
- Olisiko osoitteessa Maununtie 4 sijaitsevat kunnan vuokratalot tarkoituksenmukaista siirtää Maununkotisäätiön omistukseen ja saneerata yhteisöllisen asumisen asunnoiksi tai korvata uudisrakennuksella.

### 3. Hankehallinto ja selvitystyön tekijöiden esittely

Selvitystyön on rahoittanut Ruskon kunta ja Ympäristöministeriö. Selvitystyö on ollut osa Ympäristöministeriön Ikäasumisen kehittämisohjelmaan. Työtä on ohjannut ohjausryhmä, jossa ovat olleet mukana seuraavat jäsenet:

Raija Hynynen	Ympäristöministeriö
Heli Mäntylä	Ympäristöministeriö
Mika Heinonen	Ruskon kunta
Mikko Hulkkonen	Ruskon kunta
Sari Laine	Ruskon kunta
Niina Tasaranta	Raision ja Ruskon yhteistoiminta-alue
Liisa Tuominen	Ruskon vanhus- ja vammaisneuvosto

Selvitystyön tekemisestä on vastannut Pelarcon Oy. Yritys on perustettu tuottamaan asiantuntijapalveluita asuntohankkeisiin. Pelarcon omistajalla ja perustajalla varatuomari Samuel Kopperoisella on kahdenkymmenen vuoden kokemus rakennushankkeiden kehittämisestä ja johtamisesta. Ennen yritystoiminnan aloittamista Samuel on toiminut rakennuttajalakimiehenä VVO Rakennuttaja Oy:ssä, toimitusjohtajan Hyvinkään Vuokra-asunnoilla, Kehitysjohtajan Fira Groupissa. Pelarconin kautta Samuel on tehnyt asumiseen liittyviä selvitystehtäviä Jyväskylän Vuokra-asunnoille, Jämsän kaupungille, Pälkäneen kunnalle ja useille muille alan toimijoille.

Toimintamallien arvioinnista ja kuvauksista on vastannut (AKA) Jukka Laurila. Hänellä useita muita kiinteistöalan tutkintoja, auktorisointeja ja ammattipätevyyksiä. Viimeksi hän on toiminut selvitysmiehenä kirkkohallitukselle tehtävänänsä selvittää Suomen evankelis-luterilaisen kirkon omistamien kiinteistöjen erilaisia omistusjärjestelyjä. Sitä ennen hän on toiminut vuodesta 1988 kiinteistöalan vaativissa johtaja-asiantuntijatehtävissä muun muassa OP-kiinteistökeskuksen toimitusjohtajana.