

Väkkärätien toimintakeskuksen tilojen vuokraaminen Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:ltä (JVA)

Aluehallitus 08.10.2024 § 251
2342/02.03.00/2024

Valmistelija vastuualuejohtaja, koti- ja asumispalvelut Tuija Koivisto p. 040 513 5821,
palvelujohtaja Päivi Junnilainen p. 040 533 5729,
palvelujohtaja Maarit Raappana p. 050 311 9005 ja
tilapalvelujohtaja Petteri Kontro p. 050 374 8533

Selostus asiasta

Hankkeen taustaa

Kuntouttava päivätoiminta

Keski-Suomen hyvinvointialueen Ikääntyneiden kuntouttava päivätoiminta on ennaltaehkäisevää, toimintakykyä ylläpitävää toimintaa, joka on myös hyvinvointialueella merkittävä kokonaisuus ikääntyvien varhaisen tuen palveluna. Vaajakosken kuntouttava päivätoiminta toimii Vaajakosken veteraanitalossa, os. Kirkkotie 15. Toimintaa toteutetaan osittain levottomassa eteis- ja ruokatilassa, eikä tilassa ole esim. kuntosalia, niin kuin muissa yksiköissä on. Lisäksi tilassa on ollut sisäilmaoireilua henkilöstöllä. Ikäihmisten määrän kasvu tarvitsee enenevästi erityisesti heille suunniteltuja toimivia tiloja. Päivätoiminta nykytilassaan Vaajakoskella ei ole toimiva nykyajan vaatimuksiin. Päivätoiminnassa käy viikoittain n. 80 asiakasta. Uuteen Väkkärään rakennettavat tilat vastaavat hyvin ryhmätoiminnan järjestämisen vaatimuksiin ja monipuoliset tilat mahdollistavat laajentaa asiakasryhmiä ja mahdollistaa ikääntyneiden omatoimista kuntosaliharjoittelua.

Kehitysvammaisten asumisyksikkö

Väkkärätielle rakentuva kehitysvammaisten asumisyksikkö korvaa nykyisen Harjukodin (os. Harjutie 4), jossa on 7 asuinhuonetta ja 4 erillistä asuntoa. Harjukodin tilat eivät täytä nykyisiä ympärivuorokautisen asumisen vaatimuksia mm. ryhmäkodin asukkaiden omista asunnoista puuttuvien wc- ja suihkutilojen vuoksi. Tilat eivät ole myöskään täysin esteettömät ja apuvälineitä tarvitsevien asukkaiden liikkuminen on haasteellista. Kehitysvammaisten asumispalveluiden tarve on kasvava Jyvässeudulla ja pitkäaikaisasumisen paikat ovat täynnä. Väkkärätien asumisyksikköön tulee 15 ryhmäkotipaikkaa, joten se vastaa osaltaan myös palvelutarpeen kasvuun. ARA:n erityisryhmien avustuksella pystytään tarjoamaan kehitysvammaisille asukkaille asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja käyttötarkoitukseensa soveltuvia vuokra-asuntoja. Väkkärätien sijainti Vaajakoskella mahdollistaa asukkaiden lyhyen päivätoimintamatkan läheisyydessä sijaitsevaan Vaajakummun toimintakeskukseen.

Väkkärätien toimintakeskuksen hanketta on valmisteltu yhteistyössä kaupungin omistaman vuokrataloyhtiö Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:n kanssa.

Hankkeen esivuokrasopimus on allekirjoitettu 21.9.2023. Esivuokrasopimuksessa sitouduttiin hankkeen suunnittelun käynnistämiseen ja maksamaan Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:lle puolet toteutuneista suunnittelukustannuksista, mikäli ARA ei hyväksy hankkeen kustannuksia tai mikäli hanketta ei toteuteta.

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy käynnisti hankkeen suunnittelun esivuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ja järjesti urakkalaskentakilpailun keväällä 2024. Tarjousten käsittelyjen jälkeen Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy haki kohteelle ARA:lta investointiavustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Hankkeen toteutusvaiheen rakennuttamista vastaa Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy, jonka omistukseen kiinteistö tulee. Väkkärätien toimintakeskuksen valmistumisen jälkeen luovutaan Harjukodin tiloista, jonka vuokrakustannukset vuodelle 2024 ovat olleet (alv 0 %):

- pääomavuokra 2 945,99 €/kk
- ylläpitovuokra 2 674,45 €/kk

Yhteensä 5 620,44 €/kk eli 67 445,28 €/vuodessa.

Hankkeen laajuustiedot

Koko hanke sisältää kerrostalon ja toimintakeskuksen rakentamisen tontille osoitteeseen Väkkärätie 1, 40800 Jyväskylä. Tontin pinta-ala on 3 572 m².

Väkkärätien toimintakeskuksen vuokrattava pinta-ala on yhteensä 1 557,5 m², josta:

- kehitysvammaisten asumisyksikön osuus on 1 129 m²
- ikääntyneiden päiväkeskuksen osuus on 428,5 m².

Toimintakeskuksen ja samalle tontille rakennettavan kerrostalon yhteinen väestönsuoja sijaitsee kerrostalon kellarikerroksessa.

Vuokrakustannukset

Hankkeen kustannusarvio on tarjouslaskennan jälkeen 3 827 467 € (alv 0 %), josta:

- kehitysvammaisten asumisyksikön osuus on 2 679 226 € ja
- ikääntyneiden päiväkeskus osuus 1 148 241 €

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy on hakenut ARA:lta erityisryhmien investointiavustusta kehitysvammaisten asumisyksikön asunto-olojen parantamiseen. ARA on hyväksynyt hankkeen rakennussuunnitelmat ja rakentamiskustannukset sekä myöntänyt kohteelle investointiavustusta 803 768 € (30 % rakentamiskustannuksista).

Tilojen kokonaisvuokra vuokrakauden alussa on yhteensä 285 056,00 €/vuosi jakautuen seuraavasti (alv 0 %):

- kehitysvammaisten asumisyksikön vuokra 11 911,00 €/kk, 142 931,00 €/vuosi
- ikääntyneiden päiväkeskuksen vuokra 11 844,00 €/kk, 142 125 €/vuosi

Vuokrasopimus tehdään 30 vuodeksi.

Keski-Suomen hyvinvointialueen Talousarvion investointiosaan vuodelle 2025 on esitetty Väkkärän toimintakeskukseen kustannuksia 3 960 000 € alv 0 %.

Irtaimisto- ja laitehankinnat

Koti- ja asumispalvelut vastuualue esittää toiminnan irtaimisto- ja laitehankintoihin vuodelle 2025 (alv 0 %):

- kehitysvammaisten asumisyksikölle 65 000 €
- ikääntyneiden päiväkeskukselle 37 406 €

Aikataulu

Hankkeen suunniteltu aikataulu on:

- Hallinnolliset käsittelyt, lokakuu 2024
- Rakentamistyöt, maaliskuu 2025-joulukuu 2025
- Toiminta alkaa, tammikuu 2026

Toimivalta asiassa

Hallintosäännön § 79 mukaisesti aluehallitus päättää rakennusten vuokralle ottamisesta, kun vuokrasopimuksen kesto on yli 10 vuotta.

Esittelijä

Hyvinvointialuejohtaja Tollet Jan

Päätösehdotus

Aluehallitus päättää

1) vuokrata tilat Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:ltä, mikäli Keski-Suomen hyvinvointialueen aluevaltuusto hyväksyy talousarvion investointiosaan vuodelle 2025 Väkkärätien toimintakeskukseen 3 969 000 € (alv 0 %) määrärahan sekä

2) valtuuttaa kiinteistöjohtaja Petteri Kontron allekirjoittamaan vuokrasopimuksen, mikäli em. kohtiin tehdään puoltavat päätökset.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.